

BAB II

AKAD MUSYARAKAH DAN IJARAH DALAM HUKUM ISLAM DAN APLIKASINYA DALAM PERBANKAN

A. Akad Musyarakah

1. Pengertian

Istilah lain dari Musyarakah adalah “*syarikah atau syirkah*”. *Musyarakah* menurut bahasa berarti “*al-ikhtilath*” yang artinya campur atau percampuran. Demikian dinyatakan oleh Taqiyuddin. Maksud percampuran di sini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak mungkin untuk dibedakan. Menurut istilah, yang dimaksud dengan *Musyarakah* menurut para fuqaha berbeda pendapat antara lain sebagai berikut: ¹

- a. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan *Musyarakah* adalah

عقد بين المتشركين في رأس المال والربح

“Akad antara dua orang berserikat pada pokok harta (modal) dan keuntungan.”

- b. Menurut Muhammad al Syarbini al Khatib yang dimaksud *Musyarakah* adalah:

شبهت الحق لاشنين فأكثر على جهة الشروع

“Ketetapan hak pada sesuatu untuk dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui)”.

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Ed.1, 2008, hlm.125

c. Menurut Hasbi Ash- Shiddieqie, bahwa yang dimaksud dengan

Musyarakah adalah:

عقد بين شخصين فأكثر على التعاون في عمل اكتسابي و اقتسام ارباحه

“Akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk ta’awun dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya”.

Musyarakah adalah 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.²

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* mengatur mengenai ketentuan dalam *musyarakah*, yaitu:

- 1) Pernyataan ijab dan Kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad);
 - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak; dan
 - c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- 2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

² Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.1, 2008, hlm. 207

- a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan;
 - b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil;
 - c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset *musyarakah* dalam proses bisnis normal;
 - d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja; dan
 - e) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan/menginvestasikan dan untuk kepentingan sendiri.
- 3) Objek akad terbagi menjadi beberapa macam yaitu: Modal, Kerja, Keuntungan dan Kerugian
- 4) Biaya operasional dipersengketaan.
- a) Biaya operasional dibebankan pada modal bersama
 - b) Jika salah satu pihak, maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³

³ Abdul Ghofur Nasroni, *Payung Hukum Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta : UII Press, 2007, hlm. 136-137

2. Landasan Hukum akad Musyarakah

a. Al- Qur'an

Artinya: "Maka mereka berserikat pada sepertiga". (Qs. An- nisaa' ayat: 12).⁴

Artinya : "Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh."(Qs. Shaad ayat: 24).⁵

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

b. Al- Hadist

عن أبي هريرة رضى الله تعالى عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : قال الله تعالى: أنا ثالث شريكين مالم يخن أحدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينهما (رواه أبو داود وصححه الحاكم)

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a, ia berkata, Rasulullah saw bersabda. "Allah Ta'ala berfirman:"Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat, selama salah seorang diantara mereka tidak berhianai pada temannya. Apabila ada yang berhianat, maka aku

⁴ Depag RI, *Op. Cit*, hlm. 63

⁵ *Ibid*, hlm. 363

akan keluar dari perikatan mereka”.(hadist ini diriwayatkan oleh HR. Abu daud dan hadist ini dinilai shahih oleh Al-hakim)⁶

Hadist tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambaNya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi penghianatan.⁷

3. Rukun dan Syarat akad Musyarakah

Ulama Hanafiyah 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 jumhur ulama, rukun perserikatan itu ada tiga yaitu: *shigat* (ijab dan qabul), kedua orang yang berakad, dan obyek akad. Bagi ulama Hanafiyah, orang yang berakad dan obyeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat. Syarat- syarat umum syirkah yaitu:

1. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil dari seluruh pihak yang berserikat
2. Persentase pembagian keuntungan untuk masing- masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.

⁶Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulugul Al Maram Min Adillat Al Ahkam*, Surabaya, Darul fikri, 1989, hlm 185

⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.* hlm. 91

3. Keuntungan itu diambilkan dari hasil harta perserikatan, bukan dari harta lain.⁸

4. Jenis-Jenis akad Musyarakah

a. *Syirkah Al 'Inan*

Musyarakah ini adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka.

b. *Syirkah Mufawadhah*

Musyarakah ini adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis musyarakah ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban hutang dibagi oleh masing-masing pihak.

c. *Syirkah A'mal*

Musyarakah ini adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu.

⁸ Nasrun Haroen, *Op.Cit*, hlm.173

d. Syirkah Wujud

Musyarakah ini adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan, dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra.⁹

5. Aplikasi Musyarakah dalam perbankan

Pada bank syariah bentuk akad *Musyarakah* sering digunakan dalam bentuk:

1) Pembiayaan proyek

Musyarakah biasanya digunakan untuk membiayai proyek-proyek dimana bank dan nasabah sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut sebesar pokok investasi bank ditambah dengan bagi hasil sesuai nisbah dan pendapatan atau keuntungan proyek.

2) Modal vetura

Pada lembaga khusus yang diizinkan melakukan kegiatan usaha investasi pada perusahaan atau proyek khusus, *Musyarakah* sering diterapkan sebagai modal ventura. Penanaman modal dilakukan dalam jangka waktu tertentu

⁹Dimyaudin Djuwaini, *Op.Cit.* hlm. 211-213

dan setelah selesai jangka waktunya, dapat menarik investasinya sekaligus atau bertahap sesuai dengan tahapan hasil usaha.¹⁰

Namun demikian, bank syariah pada umumnya lebih berhati-hati dalam menjalankan skema *Musyarakah*. Karena bank syari'ah akan menghadapi resiko yang relatif lebih tinggi dibanding dengan resiko kredit pada bank konvensional. Resiko tersebut meliputi:

1. Terjadinya *side streaming* dari nasabah, yakni penerapan pembukuan ganda, sehingga bank akan menerima pembukuan yang dicantumkan pendapatan usaha yang lebih rendah dibanding dengan kondisi yang sebenarnya.
2. Resiko inefisiensi, yakni bank syari'ah akan mengerahkan tenaga yang berlebih untuk mengontrol atau mengawasi usaha nasabahnya. Bahkan bank syari'ah akan mengeluarkan biaya yang lebih tinggi lagi jika ternyata ada indikasi bahwa laporan nasabah meragukan. Karenanya bank syari'ah akan melakukan audit terhadap kondisi usaha, hal ini karena belum tentu semua nasabahnya sudah mampu membayarkan eksternal audit atau akuntan publik.
3. Resiko likuiditas, pada umumnya pembiayaan *Musyarakah* menggunakan standar *cash flow* usaha yang dibiayai, sehingga sangat mungkin bank syari'ah akan mendapatkan

¹⁰ Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka SM, Ed 1, 2007, hlm. 66

angsuran pokok sesuai dengan termin pendapatan nasabah. Belum lagi jika ternyata klien nasabah menunda pembayarannya. Bank syari'ah akan turut menanggung resiko likuiditas sebagaimana yang dialami oleh nasabah.¹¹

6. Manfaat akad Musyarakah

Terdapat banyak manfaat dari pembiayaan secara *Musyarakah* diantara adalah:¹²

- a) Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
- b) Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan atau hasil usaha bank.
- c) Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow* atau arus kas usaha bank, sehingga tidak memberatkan nasabah.
- d) Bank akan lebih selektif dan hati-hati mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.
- e) Prinsip bagi hasil dalam *Musyarakah/Mudaharabah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap diaman bank akan

¹¹ *Ibid*, hlm. 68

¹² Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.* hlm. 93

menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap beberapa pun keuntungan yang diahsilkan nasabah, sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

7. Berakhirnya akad Musyarakah

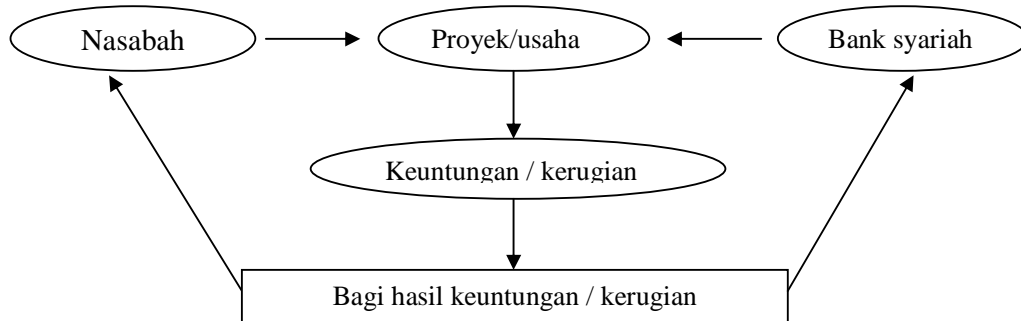
Musyarakah akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut: ¹³

- a) Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak lainnya sebab *musyarakah* adalah akad yang terjadi atas dasar rela sama rela dari kedua belah pihak yang tidak ada kepastian untuk dilaksanakan apabila salah satu pihak tidak menginginkannya lagi. Hal ini menunjukkan pencabutan kerelaan *Musyarakah* oleh salah satu pihak.
- b) Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharruf (keahlian mengelola harta), baik karena gila maupun karena alasan lainnya.
- c) Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *Syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja.
- d) Salah satu pihak ditaruh dibawah tangan pengampuan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian *Syirkah* tengah berjalan maupun sebab yang lainnya.
- e) Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *Syirkah*.

¹³ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, hlm. 133

- f) Modal para anggota *Syirkah* lenyap sebelum dibelanjakan atas nama *Syirkah*.

Skema penyaluran dana *Musyarakah*



B. Akad Ijarah

1. Pengertian

Secara etimologi, kata *Ijarah* berasal dari kata “*al ajru*” yang berarti “*al iwadhu*” yang berarti pengganti, dalam syariat Islam *Ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.¹⁴

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah/ ownership*) atas barang itu sendiri. Dalam konteks perbankan syariah *Ijarah* adalah *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan kepada salah satu nasabahnya berdasarkan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.¹⁵

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, Cet. 1, 2006, hlm. 203

¹⁵ Heri sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, hlm. 62

Secara terminologi, ada beberapa definisi *Ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh yaitu:

Pertama, ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan :

عقد على منافع بعوض

“Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”

Kedua, ulama Syafi’iyah mendefinisikannya dengan:

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم

“Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.

Ketiga, ulama Malikiyah dan Hambaliyah mendefinisikannya dengan:

تمليك منافع شيئ مباحة مدّة معلوم بعوض

“pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”

Berdasarkan definisi diatas, maka akad *Ijarah* tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *Ijarah* juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad *Ijarah* itu hanya ditujukan kepada manfaat.¹⁶

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Pembiayaan *Ijarah* mengatur tentang pembiayaan *Ijarah* yaitu:

¹⁶ Nasrun Haroen, *Op.Cit*, hlm. 228- 229

a) Rukun dan Syarat Ijarah

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara umum atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah adalah Manfaat barang dan sewa atau Manfaat jasa dan upah.

b) Ketentuan Obyek Ijarah

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu

yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c) Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa :
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa :
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang tidak materiil.
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
 - d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka

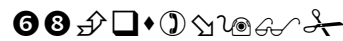
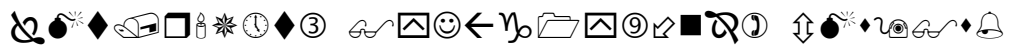
penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁷

2. Landasan Hukum akad Ijarah

a. Al- Qur'an



Artinya: "jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah upah kepada mereka"¹⁸(Qs. At- Thalaq, ayat: 6)



Artinya: "salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".¹⁹(Qs.Al-Qashash ayat: 26).

b. Al- Hadist

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

"Berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka, (Riwayat Ibnu Majah).

احتجم واعط الحجام أجره

¹⁷ Abdul Ghofur Nasroni, *Op. Cit*, hlm. 143-144

¹⁸ Depag RI, *Op.Cit*, hlm. 446

¹⁹ Depag RI, *Op.Cit*, hlm. 310

“berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upanya kepada tukang bekam itu (Riwayat Bukhari dan Muslim).²⁰

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah:

- 1) Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewakan asset, dan *mu'jir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan asset.
- 2) Objek akad, yaitu *ma'jur* (asset yang disewakan), dan ujarah (harga sewa).
- 3) Shigah, yaitu Ijab dan Qabul

Sebuah akad sewa dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat berikut:

- 1) Merelakan kedua belah pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya tidak sah.
- 2) Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah.
- 3) Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahkan pada saat akad.
- 4) Barang dapat diserahkan terimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.
- 5) Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.²¹

4. Aplikasi Ijarah dalam Perbankan

²⁰ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, hlm.116-117

²¹ Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, hlm. 205

Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk *Ijarah*, dapat melakukan *Leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Namun, pada umumnya, bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *Al Ijarah al Muntahia Bittamlik* lantaran lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *Leasing* maupun sesudahnya.

5. Manfaat dan resiko akad Ijarah

Manfaat dari transaksi *Ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *Ijarah* adalah sebagai berikut :

- a) *Default*, nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
- b) Rusak, aset *Ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
- c) Berhenti, nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.²²

6. Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.* hlm. 168- 169

- a) Barang modal, aset tetap, misalnya: bangunan, gedung, kantor, ruko, dan lain sebagainya.
- b) Barang produksi : mesin, alat- alat berat dan lain sebagainya.
- c) Barang kendaraan transportasi: darat, laut dan udara dan lain sebagainya.
- d) Jasa untuk membayar ongkos seperti : uang kuliah, tenaga kerja, hotel, dan lain sebagainya.²³

7. Pembatalan dan berakhirnya akad Ijarah

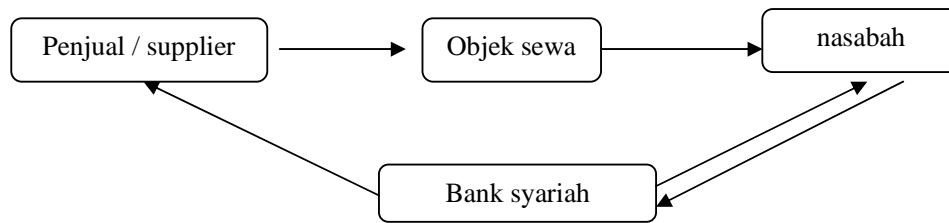
Pada dasarnya *Ijarah* adalah jenis akad yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian yaitu tidak membolehkan fasakh, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran atau timbal balik, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya *Ijarah* adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b) Rusaknya barang yang disewakan.
- c) Rusaknya barang yang diupahkan.
- d) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

²³ Adiwarman karim, *Op.Cit.* hlm. 147

- e) Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *Ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka dia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.²⁴

Skema akad *Ijarah*



C. Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS)

Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Yang menggunakan instrument bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk tersebut. Saat ini banyak developer yang menawarkan perumahan bernuansa islami dan cukup menarik perhatian konsumen, dengan konsep hunian dilengkapi fasilitas tempat ibadah dan pendidikan sesuai dengan syariat menjadi idaman umat islam kelas menengah.

Proyek seperti ini tentu menjadi lahan bagi lembaga keuangan khususnya Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Developer butuh bank untuk membangun rumah, nasabah butuh bank untuk pembiayaan, dan bank sendiri butuh pasar, maka kesempatan seperti ini merupakan peluang emas bagi pihak perbankan syariah untuk dapat mengeluarkan produk

²⁴ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, *Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. 1, 1994, hlm. 56

KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) dengan menyesuaikannya dengan konsep syariah, baik mengenai akadnya ataupun mekanisme transaksinya.²⁵

Perbankan syariah mulai serius menggarap pembiayaan sektor perumahan. Pasar perumahan yang diramalkan semakin positif tahun ini hingga beberapa tahun ke depan, memberikan peluang bagi perbankan syariah untuk terjun dalam pembiayaan perumahan. Salah satu bank syariah yang gencar mendorong pembiayaan KPR Syariah (KPRS) adalah Bank Muamalat Indonesia. Bank pertama berbasis Islam ini memprogramkan pembiayaan perumahan sekitar Rp 500 miliar. Bank Muamalat Indonesia resmi meluncurkan produk KPRS sejak bulan Februari 2007.

Pada awal peluncuran produk KPRS, Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama Brand KPRS Baiti Jannati. Nama tersebut merupakan representasi dari kata mutiara yang populer di kalangan Umat Islam yang mencitrakan bahwa rumah adalah surga bagi para penghuni rumah tersebut. Setiap insan mendambakan untuk memiliki rumah yang menjadi surga mereka di dunia dan kehadiran Produk KPRS Bank Muamalat membantu setiap insan untuk mewujudkan impian tersebut dengan produk KPRS yang menenteramkan.

²⁵<http://www.btn.co.id/Syariah/Produk/Produk-Pembiayaan/Pembiayaan-KPR-BTN-Syariah.aspx> (24/6/2011/09.33)

Asset Product Manager PT Bank Muamalat Erikal Mitra mengatakan, bahwa sejak Agustus 2010 Bank Muamalat Indonesia berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRS-nya dengan melakukan peluncuran kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM). Dengan PHSM diharapkan dapat mewujudkan hunian impian sesuai kebutuhan masyarakat.

Pemberian nama PHSM memiliki arti bahwa pembiayaan KPRS Bank Muamalat Indonesia menawarkan semua kemudahan yang ditawarkan dalam produk KPRS. Menghadirkan produk KPRS yang sesuai dengan kebutuhan sehingga dapat digunakan untuk berbagai jenis properti seperti rumah, apartemen, ruko/rukan, serta kios dan siap melayani siapa pun nasabah yang mengajukan pembiayaan KPRS.

Menawarkan plafon maksimum sampai dengan Rp 25 miliar, jangka waktu hingga 15 tahun, dan pilihan angsuran tetap hingga 15 tahun dan uang muka yang hanya 10% tentunya sangat meringankan bagi nasabah, bahkan memungkinkan untuk memberikan fasilitas bebas uang muka. Oleh karena itu, PHSM mewujudkan hunian impian sesuai kebutuhan. Direktur PT Bank Muamalat Adrian A Gunadi menjelaskan, Bank Muamalat berusaha mendongkrak pembiayaan sektor perumahan dengan cara mengaktifkan jaring pemasaran melalui kantor cabang PT

Bank Muamalat yang tersebar di berbagai lokasi. Selain itu, agar bisa lebih maksimal dalam menjaring pembiayaan KPR syariah, Bank Muamalat menyediakan pembiayaan KPR syariah dalam sejumlah fitur.

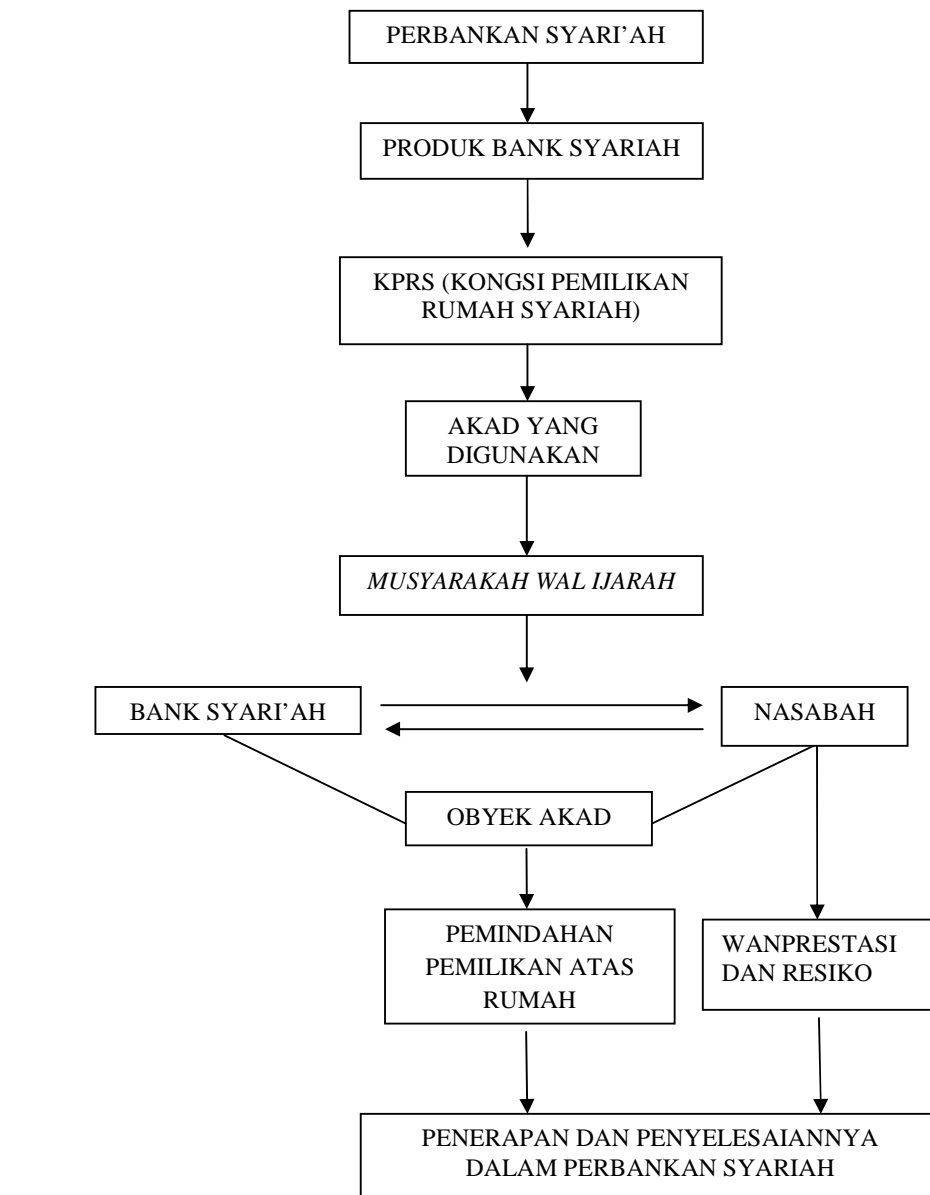
Bank Muamalat saat ini menawarkan dua jenis akad untuk pembiayaan hunian syariah, yaitu Akad Musyarakah Mutanaqisah yang merupakan pembiayaan properti menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan Bank. Kedua, akad murabahah, artinya bank dapat membeli properti langsung kepada developer dengan langsung mentransfer uang pembelian properti kepada penjual/developer. Target pasar Bank Muamalat adalah nasabah individual baik dari segmentasi menengah ke bawah sampai dengan menengah ke atas. Sejak produk diluncurkan, apresiasi masyarakat sangat baik. Terbukti dengan pertumbuhan penjualan produk yang cepat sampai dengan 132% di awal tahun peluncurannya.

Pembiayaan perumahan syariah memiliki beberapa keuntungan dibanding kredit perumahan yang disediakan bank konvensional. Pembiayaan KPRS memenuhi aspek syariah sehingga memberikan ketenteraman bagi masyarakat yang mendambakan pembiayaan secara syariah. Keunggulan lainnya, adanya kepastian bagi nasabah dalam membayar angsuran. Karena beberapa produk KPRS menawarkan angsuran yang fixed selama jangka waktu pembiayaan. Selain itu, nasabah dibebaskan dari penalti apabila dilakukan pelunasan dipercepat.

Bank Muamalat optimistis, tahun mendatang akan terjadi peningkatan pembiayaan KPRS di sejalan dengan pertumbuhan permintaan masyarakat akan perumahan. Hingga September 2010, penjualan PHSM cenderung meningkat. Melihat kondisi perekonomian yang semakin membaik dan fitur PHSM yang semakin menarik, BMI optimistis terhadap peningkatan penjual serta melakukan pengembangan produk yang lengkap sesuai kebutuhan nasabah serta meningkatkan layanan dan jaringan sehingga otomatis meningkatkan aksesibilitas masyarakat akan kebutuhan pembiayaan KPR secara syariah.²⁶

²⁶Seputar Indonesia - sunday17/10/2010 http://www.muamalatbank.com/index.php/home/news/media_expose/965 (26/10/2011 07:13 wib)

Skema akad pembiayaan Musyarakah wal Ijarah pada KPRS²⁷



²⁷ Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Latifatun Ni'mah customer service Bank Muamalat Indonesia Semarang 5-7-2011

