

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tonggak berkembangnya lembaga-lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip syari'ah¹ diawali dengan berdirinya Bank Muamalat pada tanggal 1 November 1991 yang mulai beroperasi pada tanggal 21 Mei 1992. Bank Muamalat sangat berpengaruh pada kegiatan ekonomi masyarakat Indonesia baik skala nasional ataupun internasional. Kegiatan ekonomi yang digunakan Bank Muamalat bukan ekonomi yang menganut sistem *kapitalis* ataupun sistem *sosialis* tetapi sistem baru secara syari'ah yang menggunakan bagi untung dan bagi rugi atau *Profit and Loss Sharing*.

Pemilihan *profit and loss sharing* sebagai solusi pengganti bunga menjadikan bank muamalat bisa bertahan ketika krisis moneter yang terjadi di Indonesia pada tahun 1998. Pemilihan bagi hasil dan bagi untung dalam operasional perbankan syari'ah merupakan pengejawantahan dari Surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

¹Prinsip syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, yang berdasarkan prinsip *Mudharabah*, *Musyarakah*, *murabahah*, *ijarah* dan *Ijarah wa Iqtina* (Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan)

الرَّبَوَاتُ فَمَنْ حَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

"orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syetan lantaran (tekanan) penyakit gila Yang demikian itu disebabkan mereka berkata (berpendapat); sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya lalu terus berhenti (dari mengambil riba) maka baginya apa yang telah diambilnya dulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni neraka Mereka kekal didalamnya" (QS Al-Baqarah 275) (Soenarjo, 1994: 69)

Peran Bank sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara individu atau perusahaan-perusahaan yang mengalami kelebihan dana (*surplus units*) dengan cara menghimpun dana (*Funding*) yang disalurkan pada individu atau perusahaan-perusahaan yang mengalami kekurangan dana (*Deficit units*) dengan cara melakukan pembiayaan (*Financing*) (Hermansyah, 2005: 19). Peran Bank Muamalat juga sama seperti bank-bank pada umumnya akan tetapi operasionalnya berbeda karena menggunakan prinsip yang berlandaskan Alquran dan Hadis.

Produk *financing* yang ada di Bank Muamalat sesuai dengan tujuannya terbagi ke dalam dua bagian yakni, Pembiayaan Modal Usaha dan Pembiayaan Insani. Pembiayaan Modal Usaha adalah pembiayaan yang bergerak dalam modal usaha sebagai upaya pengembangan usaha, dan Pembiayaan Insani adalah pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang-barang konsumtif.

Pembiayaan insani yang terbaru di Bank Muamalat adalah Pembiayaan dibidang usaha properti yakni Pembiayaan Kongsı Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS), Produk pembiayaan ini baru *launcing* pada bulan Oktober 2007 lalu. Berbeda dengan pembiayaan insani lain meskipun rumah merupakan barang konsumtif tetapi akad yang digunakan adalah akad *musyarakah (partnership)* dan akad *ijarah (operational lease)* bukan akad murabahah.

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Ibnu Rusyd, 1990 253-257)

Ijarah (Operational Lease) adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*Ownership/ Milkiyyah*) atas barang itu sendiri (Sayyid Sabiq, 1987 183). Akad ini hampir sama dengan akad *ijarah muntahia bittamlik* akan tetapi yang menjadi pembedanya adalah dari segi kepemilikan akhir. Dimana dalam *ijarah muntahia bittamlik* barangnya jadi pemilik si penyewa kalau *ijarah* biasa tidak diikuti dengan pemindahan kepemilikan.

System *Musyarakah* dan *ijarah* dalam Pembiayaan Kongsı Pemilikan Rumah Syari'ah di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah kerjasama antara Bank Muamalat dengan nasabah, di mana nasabah harus memberikan porsi awal minimal sebesar 10 % dari harga rumah sebagai syarat dalam akad *musyarakah*. Nasabah memberi kuasa penuh pada pihak bank untuk di sewakan pada siapa saja, akan tetapi

kalaupun berminat nasabah yang bekerjasama dengan bank bisa menyewanya kembali. Harga sewa itu dibagi sesuai dengan porsi kepemilikan rumah antara bank

kalaupun berminat nasabah yang bekerjasama dengan bank bisa menyewanya kembali Harga sewa itu dibagi sesuai dengan porsi kepemilikan rumah antara bank dan nasabah, Kalau nasabah yang *bersyirkah* menyewanya maka hasil dari bagi hasil itu di masukan pada porsi awal *syirkah* nasabah Sehingga dalam porsi pemilikan rumah tersebut akan terjadi porsi pemilikan rumah berbalik, jadi porsi kepemilikan rumah tersebut sedikit demi sedikit akan berubah kepemilikannya dari bank yang asal porsinya lebih besar ke nasabah

Penulis mengambil sampel pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah Adhy Ardiansyah di Bank Muamalt cabang Cianjur Adhy Ardiansyah berkeingin memiliki sebuah rumah di Perumahan Pesona Cianjur Indah Blok K-2 No 7, dengan luas tanah 107 M2 dan luas bangunan 54 M2 harga beli rumah tersebut Rp100 000 000 pada saat itu Adhy hanya memiliki dana Rp15 000 000,-, untuk mengatasi kekurangan dana tersebut Adhy menghubungi Bank Muamalat Cabang Cianjur Solusi yang ditawarkan Bank Muamalat Cabang Cianjur dengan cara Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah dengan akad *musyarakah* dan *ijarah*

Syarat akad *musyarakah* dalam Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat adalah Adhy Ardiansyah harus memberikan porsi awal kepemilikan sebesar 10 % dari harga rumah Akhirnya Adhy menyetujuinya dan mengisi aplikasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah dan Adhy mengajukan surat permohonan Pembiayaan KPRS dengan akad *musyarakah* dan *ijarah*

Langkah selanjutnya Adhy memberi kuasa pada pihak bank untuk menginvestasikan uang tersebut pada sebuah rumah di Perumahan Pesona Cianjur Indah Blok K-2 No 7, dengan luas tanah 107 M2 dan luas bangunan 54 M2. Adhy berminat pada rumah tersebut, maka Adhy menyewanya kembali pada Bank Muamalat dengan angsuran perbulan Rp1 428 620. Bagi hasil dari porsi kepemilikan Adhy tidak diambil tetapi dimasukkan pada porsi kepemilikan rumah tersebut, oleh karena itu diakhir pembiayaan akan terjadi kepemilikan berbalik yang asal porsi kepemilikan rumah terbesar adalah Bank Muamalat, sesuai dengan berjalannya waktu secara bertahap porsi akan beralih pada Adhy.

Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah merupakan produk pembiayaan insani baru di Bank Muamalat yang menggabungkan akad *musyarakah* dan akad *ijarah* yang sebelumnya belum pernah dipasangkan, oleh karena itu diperlukan sebuah penelitian yang mendetail akan mekanisme pembiayaan kongsy pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat.

Produk Pembiayaan KPRS dijadikan Produk Pembiayaan Utama saat ini oleh Bank Muamalat dan dalam kurun waktu 4 bulan Pembiayaan KPRS sudah menyebar dan banyak diminati oleh masyarakat, melihat fenomena tersebut penulis perlu melakukan penelitian tentang faktor yang menjadi penunjang dan penghambat terjadinya pelaksanaan Pembiayaan KPRS.

Bank Muamalat adalah Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah oleh karena itu produk yang dihasilkan juga harus sesuai dengan syari'ah

Islam. Dengan demikian perlu ditinjau kembali dari segi Fikih Muamalah akan pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syari'ah di Bank Muamalat.

B. Rumusan Masalah

Uraian diatas menjelaskan tentang kerjasama antara bank dan nasabah untuk memiliki sebuah rumah secara syari'ah di PT. Bank Muamalat Inbdonesia, Tbk Cabang Cianjur. Pembiayaan yang menggunakan penggabungan dua akad yang baru antara akad *musyarakah* dan *ijarah*. Berdasarkan permasalahan tersebut akhirnya penulis menspesifikasikan masalah pada beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Cianjur?
2. Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat pelaksanaan Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat Cabang Cianjur?
3. Bagaimana relevansi Pelaksanaan Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat Cabang Cianjur dengan Fikih Muamalah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penulis memiliki tujuan penelitian diantaranya untuk mengetahui:

1. Mekanisme pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Cianjur

2. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan Pembiayaan Kongsı Pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat Cabang Cianjur
3. Relevansi Pelaksanaan Pembiayaan Kongsı Pemilikan Rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Cianjur

D. Kerangka Pemikiran

Alquran sejak masa awal diturunkan telah menekankan perhatian yang mendalam terhadap social-ekonomi dalam suatu masyarakat, berusaha melindungi lapisan masyarakat lemah dengan menghilangkan upaya eksploitasi dari pihak yang kuat. Salah satunya adalah transformasi nilai-nilai Islam dengan digunakannya sistem bagi hasil dan bagi untung atau lebih dikenal dengan *profit and loss sharing* yang merupakan landasan dasar dalam operasional perbankan syari'ah. Hal tersebut merupakan pengejawantahan dari firman Allah SWT. Dalam Surat al-Baqarah ayat 275 Ayat tersebut menjelaskan bahwa riba itu hukumnya haram, Jumhur Ulama mengsinonimkan hukum bunga bank dengan hukum riba. Sebagai upaya untuk membersihkan dari praktek riba maka Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah yang mendapat dukungan dari eksponen Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan para pengusaha muslim berinisiatif untuk mendirikan sebuah lembaga keuangan yang beroperasi secara syari'ah. Akhirnya pada tanggal 1 November 1991 keluar akte pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan mulai beroperasi pada tanggal 21 Mei 1992. Dari sinilah tonggak mulai berkembangnya lembaga keuangan berbasis syari'ah.

Karnaen A. Perwataatmaja dan Antonio Syafi'i dalam buku "Apa dan Bagaimana Bank Islam" (1992: 1-2) menjelaskan bahwa bank Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah dengan mekanisme yang berlandaskan Alquran dan Hadis. Sebagai langkah untuk menjauhi praktek-praktek riba dengan cara melakukan investasi atas dasar *profit and loss sharing* dan pembiayaan dagang.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 mendefinisikan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Kedua definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa bank memiliki Peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara individu atau perusahaan-perusahaan yang mengalami kelebihan dana (*surplus units*) dengan cara menghimpun dana (*Funding*) yang disalurkan pada individu atau perusahaan-perusahaan yang mengalami kekurangan dana (*Deficit units*) dengan cara melakukan kredit atau pembiayaan (*Financing*) (Hermansyah, 2005: 19).

Bank Muamalat memiliki produk *Financing* insani terbaru yaitu Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syari'ah. Menurut Muhammad dalam buku "Menejemen Pembiayaan Bank Syari'ah" (2005: 17) mendefinisikan Pembiayaan (*Financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik secara individu ataupun lembaga.

Sedangkan Menurut Zainul Arifin pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad *Mudharabah*, *Musyarakah* atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil (2006: 219)

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 mendefinisikan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah 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

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan kongsi adalah persekutuan dagang perseroan, perkumpulan, kantor tuan tanah (Depdikbud, 1994: 519). Jadi, Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah adalah penyediaan dana dari pihak Bank dan nasabah sebagai langkah penyertaan modal dalam rangka kerjasama untuk memiliki rumah, rumah toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan) ataupun apartemen dengan akad *musyarakah* (*Partnership*) dan *ijarah* (*Operational Lease*).

Secara etimologi *musyarakah* diambil dari bentuk *masdar tsulasi Maziid warna awal bab tsalis* dari *wazan faa'ala, yufaa'ilu, mufaa'alatan* yakni *syaaroka, yusyaa'riku, musyaa'rokatan*. dalam kamus al-munawwir diartikan persekutuan atau perserikatan, Sinonim dari kata *al-Mukasamah* yang berarti pengambil bagian, penyertaan (Ahmad Warson, 1984: 765)

Sedangkan menurut terminologi *musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak

memberikan kontribusi dana (*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Ibnu Rusyd, 1990: 253-257).

Setiap kegiatan manusia dalam bermuamalah pada dasarnya boleh, kecuali kegiatan itu diharamkan dikarenakan kegiatan tersebut akan mengakibatkan kemadharatan, tipuan, riba ataupun gembuling Hal tersebut sesuai dengan kaidah

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَيَّ تَحْرِيمِهَا

"*Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya*" (A. Djajuli 2006: 130)

Dasar hukum *musyarakah* termaktub dalam firman Allah SWT. Surat shaad ayat 24

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ
UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

"... Dan Sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan yang mengerjakan amal shaleh..." (Soenaryo dkk, 1994: 736)

Ayat tersebut menunjukkan adanya pengakuan Allah SWT tentang kebolehan melakukan pengongsian dalam kepemilikan harta atas dasar akad (*Ikhtiar*). Selain itu

juga Allah SWT mencintai orang yang melakukan kongsi selama tidak saling merugikan satu sama lain (Syafi'i Antonio, 2001: 91). Hal ini senada dengan hadis qudsi Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Abu Hurairah:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَحْنُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا حَانَ حَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا" (رواه

أبو داود وصححه الحاكم)

"Allah SWT Berfirman: Aku jadi yang ketiga antara dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka (HR. Abu Daud yang dishahihkan oleh Hakim) (A. Hassan, 1991: 458)

Ijma' para ulama yang diungkapkan oleh Ibnu Qudamah dalam kitabnya, *al-mughni* menyebutkan bahwa: "kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi *musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya" (Syafi'i Antonio, 2001: 91)

Musyarakah ada dua jenis: *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena kondisi yang mengakibatkan satu asset nyata dimiliki oleh dua orang atau lebih contohnya warisan, wasiat dan lain-lain, dan keuntungan yang dihasilkan dari asset itu juga dibagi sesuai dengan bagiannya. Sedangkan *musyarakah* akad (akad) tercipta karena adanya sebuah akad kerjasama antara dua orang atau lebih dalam suatu proyek usaha dimana keuntungan

dan kerugian dibagi sesuai dengan kesepakatan (Syafi'i Antonio, 2001: 91-92).

Musyarakah akad terbagi enam yaitu:

1. *Syirkah al-Inan* adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih dimana porsi masing-masing baik itu modal, kerja ataupun keuntungan dan kerugian tidak harus sama sesuai dengan kesepakatan.
2. *Syirkah Mufawadhah* adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih dimana dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab serta *profit and loss sharing* disamakan.
3. *syirkah 'Amal* adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih yang seprofesi dimana keuntungan dan rugi di bagi sesuai dengan kesepakatan.
4. *Syirkah Wujuh* adalah akad kerjasama antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis.
5. *Syirkah Mudharabah* adalah kontrak kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak yang lainnya menjadi pengelola, (Ade Sofyan M, 2007: 142). Akan tetapi para ulama berbeda pendapat tentang *syirkah* ini ada yang menyebutkan bahwa *mudharabah* memiliki sub tersendiri berbeda dengan *syirkah*.
6. *Syirkah Mutanaqisah* adalah akad kerjasama antara pihak pertama dengan pihak kedua yang diakhiri kepemilikannya dikuasai sepenuhnya oleh pihak pertama yang melakukan *syirkah* sedangkan modal pihak kedua dikembalikan oleh pihak pertama secara angsuran setiap bulan sesuai dengan perjanjian dan

perjanjian dan jangka waktu yang disepakati secara bersama-sama (Syafi'i Antonio, 2001: 173)

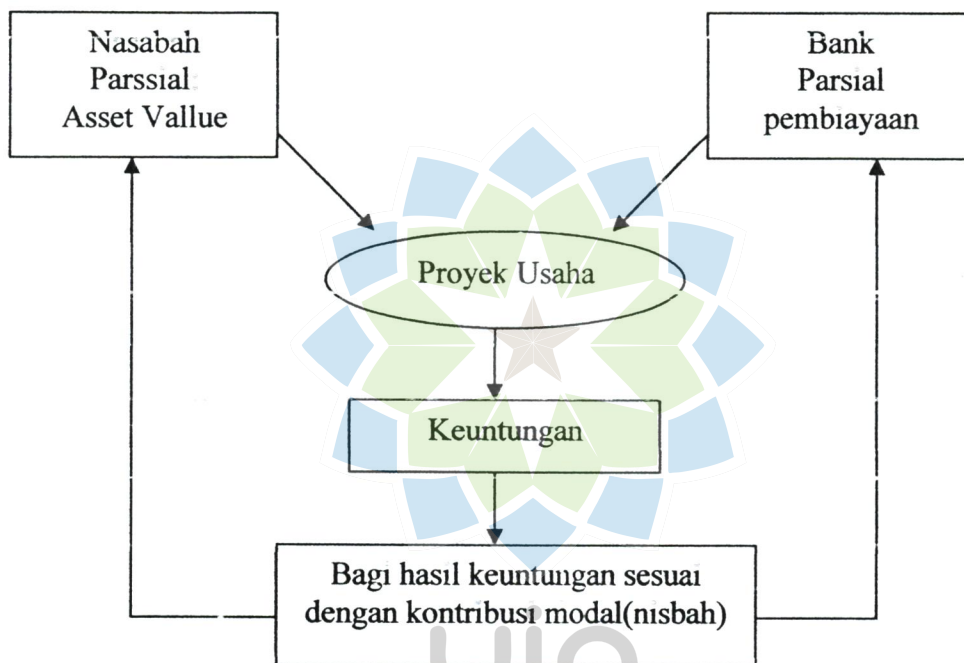
Perjanjian *musyarakah* terbagi pada dua yaitu, (1) perjanjian *musyarakah* Konstan (permanen) dan (2) Perjanjian *musyarakah* partisipasi berkurang (menurun). Perjanjian *musyarakah* permanen bank berpartisipasi dalam *ekuitas* (modal perusahaan) dan keuntungan tahunan berdasarkan prinsip bagi rata untuk jangka waktu tidak ditentukan dalam perjanjian, jadi berakhirnya perjanjian *musyarakah* jenis ini apabila sudah tidak ada kecocokan atau tidak ada kesepakatan lagi diantara keduanya. Perjanjian *musyarakah* partisipasi berkurang (menurun) membolehkan partisipasi *ekuitas* sebagai prioritas pertama, keuntungan berdasarkan prinsip bagi rugi. Sistem ini menggunakan pembayaran bagian *ekuitas* yang dipegang bank. Cara ini menjadikan *ekuitas* yang dipegang bank makin lama makin berkurang sehingga dalam jangka waktu tertentu bank akan memiliki *ekuitas* nol (*zero equity*) keadaan seperti ini menjadikan berakhirnya perjanjian kemitraan antara bank dengan nasabah (Latifa M Algaoud dan Mervyn K Lewis, 2004: 81)

Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syari'ah di Bank Muamalat termasuk pada perjanjian *musyarakah* partisipasi berkurang. Hal ini dikarenakan akhir modal yang dikeluarkan Bank semakin lama semakin berkurang, pengurangan *ekuitas* yang dipegang oleh bank diangsur oleh nasabah pada bank setiap bulan sampai bank memiliki *Zero Equity*. Konsep *musyarakah* partisipasi berkurang sama halnya dengan *musyarakah mutanaqishah*

Secara umum, aplikasi perbankan tentang *musyarakah* dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut

Gambar1.1

Skema Pelaksanaan *Musyarakah*



Sumber: Syafi'i Antonio, 2001: 94

Al-Ijarah berasal dari kata *al-Ajru* arti secara etimologi adalah *al- 'iwadh* yang memiliki arti bahasa Indonesia ganti dan upah (Hendi Suhendi, 2005: 114)

Secara terminologi *Ijarah (operational Lease)* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. (Sayyid Sabiq, 1987: 183) *ijarah* dapat diartikan sewa atau upah akan tetapi pada praktiknya *ijarah* disini adalah sewa. Sewa adalah ganti terhadap manfaat benda yang dipakai,

sedangkan yang dimaksud dengan tanggungan (*dhaman*) adalah kewajiban mengganti kerugian dari suatu benda yang dimanfaatkan (Muchlis Usman, 2002: 178)

Dasar hukum *ijarah* terdapat dalam Q S al-Baqarah ayat 233:

.. وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا حُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“... Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan keahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (Soenaryo dkk, 1994: 57)

Ungkapan “Apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut” merupakan dalil *ijarah* dari ayat tersebut. Karena ungkapan tadi menunjukkan adanya jasa yang diberikan, oleh itu diwajibkan memberi upah yang sesuai. Jasa penyewaan atau leasing termasuk dalam ungkapan tersebut (Syafiqi Antonio, 2001: 118)

Hadist Nabi SAW yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Sa’ad Ibn Abi Waqqas

عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الرَّزْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَئَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِصَّةٍ

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian, n maka, Rosulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar

kami menyewakannya dengan emas atau perak” (HR. Abu Daud) (DSN, 2006: 57)

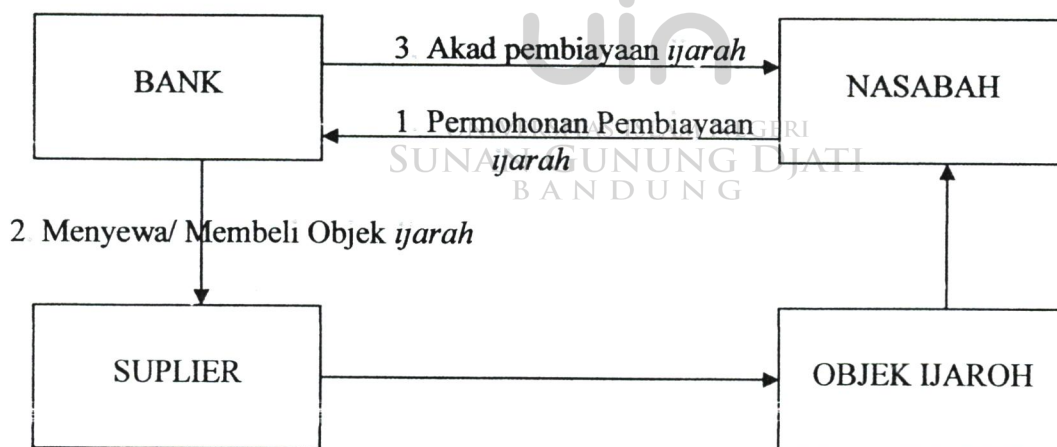
Dan hadist Nabi SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أَحْتَمِمُ وَأَعْطِي الْحَمَامَ أَحْرَهُ

“Bahwa Rosulullah SAW, bersabda *berbekamlah kamu, kemudian berilah upah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu*” (HR. Bukhari dan Muslim) (Hendi Suhendi, 2002: 116)

Secara umum, aplikasi perbankan tentang *ijarah* dapat digambarkan dalam sekema sebagai berikut:

Gambar 1.2:
Skema Pembiayaan *Ijarah*



Sumber: Muhammad, 2005: 153

Perjanjian pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah pada dasarnya melibatkan empat hal yaitu, (1) Bank sebagai Pemberi Pembiayaan, (2) Nasabah sebagai pihak penerima pembiayaan, (3) Objek yang dituju untuk pembiayaan, dan (4) Jaminan-jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank. Berdasarkan empat hal tersebut, maka bank syari'ah membuat rencana pembiayaan (Muhammad, 2002: 39).

Pelaksanaan Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Cianjur adalah merupakan kerjasama antara Bank Muamalat dengan nasabah untuk memiliki sebuah rumah dan disewakan kepada pihak lain atau oleh nasabah itu sendiri. Akad yang digunakan adalah akad *musyarakah dan ijarah*. Karena Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah ini merupakan produk baru sehingga pelaksanaannya juga baru untuk itu perlu adanya tinjauan fikih muamalah



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
GUNUNG DJATI
BANDUNG

E. Langkah-langkah penelitian

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus yaitu metode yang biasa digunakan dibidang antropologi dan sosiologi mikro untuk mendeskripsikan suatu satuan analisis secara utuh, sebagai sebuah kesatuan yang terintegrasi berupa suatu peristiwa yang memiliki keunikan tertentu. (Cik Hasan Bisri, 2001: 62). Metode studi kasus merupakan suatu kajian yang rinci, mendalam, menyeluruh atas objek berskala kecil dilakukan secara terfokus

(Husein Umar, 2002: 43). Penggunaan metode studi kasus penulis akan memperoleh data yang akurat dan actual mengenai mekanisme pembiayaan kongsi pemilikan Rumah syari'ah di Bank Muamalat Cabang Cianjur.

2. Jenis Data

Penelitian Kualitatif adalah Penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek peneliti secara holistik dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa suatu konteks khusus yang alamiah dan memanfaatkan metode alamiah (Lexi J. Moleong, 2004: 6). Jenis data yang dikumpulkan untuk menyelesaikan permasalahan penelitian ini didapatkan dari hasil wawancara dengan pihak bank, literatur, observasi yang berkaitan dengan penelitian tentang pembiayaan KPRS. Jenis data tersebut meliputi:

- a. Data tentang kondisi objektif Bank Muamalat Cabang Cianjur
- b. Data tentang mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah syari'ah di Bank Muamalat Cabang Cianjur

3. Sumber Data

Sumber data adalah subjek darimana data tersebut diperoleh (Suharsimi Arikunto, 2002: 107). Sumber data didasarkan atas jenis data yang ditentukan, sumber data ini terbagi dalam dua bagian yaitu

- a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik itu perorangan atau kelompok. Data primer merupakan data mentah yang

perlu diproses untuk tujuan-tujuan tertentu sesuai dengan kebutuhan (Husein Umar, 2002: 84). Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari seluruh Kru terutama bagian Account Manager Bank Muamalat Cabang Cianjur.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data primer yang sudah diolah lebih lanjut (Husein Umar, 2002: 84). Oleh karena itu sumber data sekunder diambil dari buku-buku dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sangat menentukan kualitas data yang didapatkan. Kalau alat pengambilan datanya cukup *reliabel* dan *valid* maka datanya juga akan *reliabel* dan *Valid* (Sumardi Suryabrata, 2002: 84). Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan

a. Observasi

Observasi adalah pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena dengan melakukan kegiatan pengamatan secara langsung terhadap suatu objek yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang dilakukan adalah dengan cara melihat secara langsung mekanisme pembiayaan kongsi pemilikan rumah syari'ah di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Cianjur.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya secara langsung kepada pihak bank dengan dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang mendukung pada penelitian ini

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau *book survey* adalah untuk mencari dan menghimpun konsep-konsep yang ada relevansinya dengan topic penelitian.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan penguraian dan melalui tahapan kategorisasi dan klasifikasi, pencarian hubungan antara data yang secara *spesifik* tentang hubungan antar peubah (Cik Hasan Bisri, 2001: 66)

Mengumpulkan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur dan sumber data lain sehingga penulis mengolah atau menganalisis data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Memahami seluruh data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data
- b. Mengklasifikasikan data tersebut dan menyusun kedalam satuan-satuan menurut perumusan masalah.
- c. Menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori, dan
- d. Menarik kesimpulan