

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Manajemen Resiko

1. Pengertian Manajemen Resiko

Manajemen resiko merupakan suatu sistem pengawasan resiko, dan perlindungan atas harta benda, keuntungan, serta keuangan suatu badan usaha atau perorangan atas kemungkinan timbulnya suatu kerugian karena adanya resiko tersebut. Dalam pengertian praktis dapat diartikan sebagai proteksi ekonomis terhadap kerugian yang mungkin timbul atas asset dan pendapatan suatu perusahaan.¹

Bisnis adalah suatu aktivitas yang selalu berhadapan dengan resiko dan return. Bank syari'ah adalah salah satu unit usaha bisnis. Dengan demikian, bank syari'ah juga akan menghadapi resiko manajemen. Islam juga mengajarkan kepada umatnya untuk melakukan berbagai aktivitas yang bermanfaat. Begitupun dengan aktivitas perbankan yang memang dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi, harus senantiasa berani mengambil resiko.

Tujuan dari manajemen resiko yaitu untuk menjamin bahwa bank dapat memahami, mengukur dan memonitor berbagai macam resiko yang terjadi, serta memastikan bahwa bank mematuhi kebijakan dan prosedur untuk mengendalikan resiko-resiko tersebut sepanjang layak dan dapat dilaksanakan. Untuk mendukung pelaksanaan tersebut bank menyusun kebijakan dan pedoman manajemen resiko sesuai dengan kondisi bank dan terus menelaah menyempurnakan kebijakan serta prosedur agar sesuai dengan Standar International.

Resiko merupakan keadaan atau hasil yang akan diperoleh seseorang pada waktu yang akan datang dari suatu perbuatan atau tindakan

¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2005, hlm. 357

yang akan dikerjakan atau diamalkannya. Tinggi rendahnya tingkat resiko akan sangat tergantung bagaimana tata cara yang digunakan dan kesungguhan yang bersangkutan dalam bekerja atau beramal. Allah yang maha adil memberikan penilaian kepada manusia didasarkan atas amal perbuatannya. Jadi resiko pembiayaan adalah kemungkinan kerugian yang dihadapi bank berkaitan dengan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Penetapan tingkat resiko pembiayaan (*financing risk rating*) adalah kegiatan perumusan, pengukuran dan penilaian dengan menggunakan metode kuantitatif atas resiko-resiko yang melekat atau terdapat dalam suatu objek pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah atau nasabah.²

Sehubungan dengan maraknya bank syari'ah, semakin banyak nasabah yang menggunakan jasa perbankan syari'ah yang dinilai lebih aman, terutama setelah diterapkannya manajemen resiko dalam hal ini "*resiko pembiayaan*". Dengan diterapkannya manajemen resiko pembiayaan, diharapkan resiko pembiayaan yang dihadapi dapat dikelola dengan baik oleh bank agar potensi keuntungan dapat direalisasi lebih optimal.

2. Macam-Macam Resiko Pembiayaan

Resiko paling nyata dalam dunia perbankan adalah resiko kredit/pembiayaan yaitu resiko tidak dibayarkan kembali sejumlah dana oleh nasabah atau investasi yang merosot mutunya atau investasi yang gagal sehingga berakibat kerugian bagi bank.³ Dalam kegiatan usahanya bank syari'ah selalu akan dihadapi oleh resiko pembiayaan yang melekat dalam kegiatan pengalokasian dana.

Resiko pembiayaan berhubungan dengan menurunnya pendapatan yang dapat merupakan akibat dari kerugian atas pembiayaan. Bank dapat mengendalikan resiko pembiayaan melalui pelaksanaan kegiatan usaha

² BSM, *Pedoman Finance Risk Rating*, No. Dok.PP.M1. V.1

³ Howard D. Crosse, *Manajemen Bank Dagang*, alih bahasa A. Hasyimi, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, cet. I, hlm. 30

yang konservatif, meskipun terhadap bidang-bidang yang menjanjikan tingkat keuntungan sangat menarik. Tingkat pendapatan pembiayaan (*yield on financing*) yang lebih tinggi pada umumnya melibatkan resiko yang tinggi juga.⁴

Beberapa resiko yang terdapat dalam beberapa jenis pembiayaan bank syari'ah antara lain :⁵

a. Pembiayaan musyarakah

Resiko yang melekat dalam pembiayaan musyarakah, antara lain :

- 1) *Side streaming*, nasabah menggunakan dana pembiayaan bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
- 2) Nasabah lalai atau melakukan kesalahan yang disengaja.
- 3) Penyembunyian keuntungan oleh nasabah, bila nasabah tidak jujur.

b. Pembiayaan mudharabah

Resiko yang terdapat dalam pembiayaan mudharabah diantaranya:

- 1) *Side streaming*, nasabah menggunakan dana pembiayaan bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
- 2) Nasabah lalai atau melakukan kesalahan yang disengaja.
- 3) Penyembunyian keuntungan oleh nasabah, bila nasabah tidak jujur.

c. Pembiayaan Murabahah

Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi, antara lain :

- 1) *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

⁴ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, Alvabet, Jakarta, 2003, cet. II, hlm. 66.

⁵ M. Syafi'i Antonio, *op.cit.*, hlm. 134-152.

- 3) Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa saja karena rusak di perjalanan atau nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Dengan demikian bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- 4) Dijual, karena pembiayaan murabahah bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.

Adapun berbagai bentuk resiko lain yang perlu dipahami baik resiko yang tergolong dapat dikendalikan maupun resiko liar, yaitu :⁶

a. Resiko sifat usaha

Beragamnya jenis usaha dalam ekonomi mengandung resiko yang berbeda satu dengan yang lain. Usaha-usaha yang sifatnya perintis yang sebelumnya belum pernah dilakukan mempunyai resiko tinggi.

b. Resiko geografis

Resiko geografis erat hubungannya dengan bencana alam yang sering terjadi pada suatu lokasi usaha tertentu, misalnya bencana banjir, kebakaran pada usaha perkebunan, usaha yang berdekatan dengan pemukiman penduduk sehingga menimbulkan protes dari masyarakat, dan lain sebagainya.

c. Resiko politik

Banyak kegagalan perkreditan atau pembiayaan karena tidak adanya kebijaksanaan politik yang jelas. Oleh karenanya analisis tentang kestabilan politik suatu daerah atau negara akan cukup memberikan masukan tentang prediksi keberhasilan usaha di masa datang.

⁶ Warman Djohan, *Kredit Bank Alternatif pembiayaan dan Pengajuannya*, PT. Mutiara Sumber Widya Offset, Jakarta, 2000, cet. I, hlm. 91

d. Resiko ketidakpastian

Faktor ketidakpastian akan menimbulkan spekulasi dan setiap usaha spekulasi akan mengandung resiko yang tinggi, karena segala sesuatunya tidak dapat direncanakan terlebih dahulu dengan baik.

e. Resiko inflasi

Bentuk resiko lain yang sifatnya abstrak adalah resiko adanya inflasi. Walaupun hutang pokok dan margin keuntungan telah dibayar lunas oleh nasabah, tetapi pada masa inflasi yang tinggi, bank mengalami penurunan daya beli dari rupiah yang dipinjamkan. Hal ini akan berpengaruh terhadap modal bank yang berkurang kemampuannya.

f. Resiko persaingan

Resiko persaingan dapat berupa persaingan antar bank ataupun persaingan antar sesama perusahaan dalam industri yang sama. Dan untuk memenangkan persaingan ini tentunya dituntut manajemen pemasaran yang secara seksama telah memperhitungkan analisis kekuatan dan kelemahan secara menyeluruh.

3. Upaya Menanggulangi Resiko Pembiayaan

a. Analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan sekurang-kurangnya harus mencakup penilaian tentang watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur atau yang lebih dikenal dengan 5 C's dan penilaian terhadap sumber pelunasan pembiayaan yang dititikberatkan pada hasil usaha yang dilakukan pemohon serta menyajikan evaluasi aspek yuridis dengan tujuan untuk melindungi bank atas resiko yang mungkin timbul.⁷

Tujuan utama analisis pembiayaan adalah untuk menentukan kesanggupan dan kesungguhan seorang peminjam untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam perjanjian. Bank harus menentukan kadar resiko yang akan dipikulnya

⁷ Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2003, cet. I, hlm. 97

dalam setiap kasus dan besarnya jumlah pembiayaan yang dapat diberikan mengingat resiko yang dihadapi.⁸

Dalam menganalisis pembiayaan ada beberapa pendekatan, antara lain :⁹

1) Pendekatan jaminan

Apabila calon debitur mengajukan permohonan dengan jumlah tertentu dan calon debitur tersebut menyerahkan jaminan yang nilainya melebihi jumlah pembiayaan yang diminta, maka permohonannya akan dapat disetujui. Yang menjadi masalah pokok adalah penilaian terhadap jaminan yang diserahkan calon debitur, yaitu berdasarkan nilai pasar mudah dijual sesuai dengan nilai yang ditetapkan dan secara yuridis dapat dikuasai.

2) Pendekatan karakter

Pendekatan ini lebih ditekankan kepada aspek moral dari calon debitur atau individu-individu pengelola perusahaan. Karakter dari debitur yang mendapat rekomendasi untuk diberikan fasilitas pembiayaan yaitu memiliki moral baik, jujur, memenuhi perjanjian, tidak pernah melakukan bisnis yang merugikan orang lain.

3) Pendekatan pada kemampuan pelunasan

Pemberian fasilitas pembiayaan ditekankan kepada kemampuan calon debitur untuk melunasi kembali fasilitas pembiayaan yang diterima sesuai dengan skedul waktu yang ditetapkan. Penilaiannya dapat dilakukan dengan menggunakan analisis anggaran kas (*cash budget*). Kemampuan membayar kembali total pinjaman yang diterima diukur dari keseluruhan sumber dana yang akan diterima oleh debitur dikemudian hari.

⁸ Edward W. Reed, dkk., *Bank Umum*, alih bahasa Dianjung, Bumi Aksara, Jakarta, 1995, cet. I, hlm. 184

⁹ Warman Djohan, *op. cit.*, hlm. 103.

4) Pendekatan kelayakan usaha

Pada pendekatan ini, persetujuan pemberian pembiayaan didasarkan kepada suatu analisis atas usaha atau proyek yang menyatakan bahwa suatu usaha atau proyek tersebut layak dibiayai. Penilaian kelayakan usaha ini meliputi penilaian atas keseluruhan aspek dari rencana usaha.

5) Pendekatan pemberian pembiayaan sebagai agen pembangunan

Pendekatan ini sebagai perpanjangan tangan pemerintah yang diarahkan untuk membantu pengusaha-pengusaha skala kecil (*small scale industry*). Di sini bank berperan sebagai agen pembangunan dalam rangka memberikan pemerataan, kesempatan berusaha. Jenis pinjaman biasanya terprogram seperti kredit candak kulak, kredit kelayakan usaha, dan kredit usaha kecil.

Di dalam penjelasan Pasal 8 ayat 1 UU No. 10 tahun 1998 perubahan UU No. 7 tahun 1992, untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Disamping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah harus pula memperhatikan hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau beresiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan. Namun, dalam analisis pembiayaan cakupan analisis paling tidak harus memuat analisis lima C (5 C's), yang merupakan standar minimal yang lazim digunakan di kalangan perbankan.¹⁰

Penyusunan lima kata tersebut membentuk "5C" semata-mata sebagai alat untuk mempermudah pejabat yang bersangkutan

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 105.

mengingat-ingat apa-apa saja yang harus diperhatikan dalam menganalisis.

Penjelasan tentang masing-masing “C” yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) *Character*

Konsep karakter dalam kaitannya dengan transaksi pembiayaan berarti tidak hanya kesediaan untuk melunasi pembiayaan tapi juga memiliki keinginan yang kuat untuk menepati kewajiban sesuai dengan persyaratan perjanjian. Seseorang yang mempunyai karakter yang baik biasanya mempunyai sifat seperti jujur, terhormat, rajin, dan bermoral tinggi. Pengalaman masa lalu dengan peminjaman dalam memenuhi kewajiban biasanya memperoleh nilai penting dalam menilai karakter.¹¹

2) *Capacity*

Kapasitas ialah ukuran bagi kelayakan yang ada dan penghasilan di masa lampau serta kemampuan menghasilkan di masa mendatang. Dengan kata lain, suatu ukuran yang menyeluruh terhadap kekayaan dan pendapatannya, di masa lampau, sekarang, dan kelak. Jumlah seluruhnya dibandingkan dengan semua utang dan kewajibannya terhadap semua orang yang hidupnya tergantung kepadanya, semua utang hipotek dan kreditor lainnya.¹²

3) *Capital*

Penilaian ini meliputi penilaian atas kemampuan keuangan perusahaan terhadap jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh calon debitur dalam artian kemampuan untuk menyertakan dana sendiri atau modal sendiri. Hal tersebut

¹¹ Edward W. Reed, dkk., *op. cit.*, hlm. 186.

¹² Julius R. Latumaerissa, *Mengenal Aspek-Aspek Operasi Bank Umum*, Bumi Aksara, Jakarta, 1999, Cet. I, hlm. 58.

dapat dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan, akta pendirian dan atau akta perubahan. Sedangkan untuk perusahaan perorangan dapat diketahui dengan jalan mengurangi total harta dengan total hutang kepada pihak ketiga.¹³

4) *Condition of economic*

Menganalisis kondisi ekonomi makro yang meliputi kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat tertentu atau periode tertentu termasuk peraturan pemerintah setempat.¹⁴

5) *Collateral*

Sebenarnya agunan bukan merupakan faktor utama yang dijadikan oleh bank untuk menentukan keputusan pemberian dana kepada suatu nasabah tertentu. Namun mengingat analisis yang telah dilakukan bank terhadap berbagai aspek yang lain seperti telah disebutkan di atas tidak selalu dapat mencerminkan kinerja nasabah di masa yang akan datang, pihak bank perlu berjaga-jaga terhadap kemungkinan yang terburuk. Hal penting dalam penyerahan agunan ini adalah keabsahan secara yuridis dalam perjanjian pengikatan agunan.

Pihak bank harus yakin bahwa agunan yang telah diserahkan telah berdasarkan perjanjian yang sah secara yuridis.¹⁵ Namun, agunan selain dianalisis secara yuridis juga

¹³ Warman Djohan, *op. cit.*, hlm. 107.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Y. Sri Susilo, *et. al.*, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2000, cet. I, hlm. 73.

harus dianalisis secara ekonomis sehingga jaminan tersebut harus memiliki nilai ekonomis yang cukup.¹⁶

b. Pengawasan Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Namun, realisasi bukanlah tahap akhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, maka pejabat bank syari'ah perlu melakukan pengawasan pembiayaan.¹⁷

Salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha yaitu tahap pengawasan, demikian juga di dalam pembiayaan karena kegiatan pengawasan akan merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap kekayaan bank yang disalurkan atau diinvestasikan di bidang pembiayaan. Kegiatan pengawasan ini akan menjadi lebih penting bila kita ketahui bahwa pembiayaan merupakan kekayaan yang beresiko atau *risk assets*, karena assets tersebut dikuasai oleh pihak di luar bank.¹⁸

Walaupun bank merencanakan untuk menjalankan kebijaksanaan pembiayaan secara sehat, tidak berarti bank akan mencapai tujuannya dengan baik. Bagi seorang manajer yang bertugas memberikan pinjaman, masalah yang dihadapi tidak berakhir dengan dikeluarkannya pembiayaan yang bersangkutan. Justru dengan dikurkannya pembiayaan tersebut ia akan mulai menghadapi masalah. Kewaspadaan yang terus menerus, pengawasan dan kontrol terhadap penggunaan dana oleh nasabah yang bersangkutan dan terhadap keuangannya adalah landasan bagi keberhasilan penyelenggaraan pembiayaan. Jika tidak ada pengawasan maka bank

¹⁶ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2004, cet. III, hlm. 107.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP AMPYKPN, Yogyakarta, t.th., hlm. 265

tidak saja akan kehilangan pendapatannya dari bagi hasil pinjaman yang bersangkutan, tetapi juga akan kehilangan pokok pinjaman yang bersangkutan.¹⁹

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Harus diakui bahwa bagaimanapun sehatnya kebijaksanaan pembiayaan dan betapa sistematisnya analisa terhadap semua permohonan pembiayaan, namun beberapa pembiayaan yang diberikan bank tidak dapat tidak menjadi macet. Betapapun telitinya perencanaan oleh nasabah dan seksamanya penelitian oleh para pejabat pembiayaan, namun tidak akan dapat menghilangkan semua ketidakpastian dari situasi ini. Para nasabah individual mungkin kehilangan pekerjaannya atau jatuh sakit.

Para peminjam perseroan mungkin mengalami perubahan-perubahan tak terduga dalam lingkungan ekonomis mereka; pemogokan perubahan dalam harga faktor-faktor produksi, dan sebagainya.²⁰

Dalam menangani pinjaman bermasalah bank mempunyai dua pilihan umum, yaitu membantu atau likuidasi. Seperti ditunjukkan istilahnya, membantu adalah suatu proses kerjasama dengan nasabah sampai pinjaman dapat dibayar, sebagian atau sepenuhnya, dan tidak menggunakan alat hukum untuk memaksakan penagihan. Likuidasi adalah memaksa nasabah untuk mematuhi ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pinjaman dan menggunakan setiap upaya hukum untuk mencapai tujuan ini.

Pinjaman bermasalah harus segera diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari dengan cara berikut :

1) *Rescheduling*

Rescheduling atau penjadwalan ulang adalah perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran

¹⁹ Julius R. Latumaerissa, *op. cit.*, hlm. 59

²⁰ Warman Djohan, *loc. cit.*

atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya pembayaran angsuran.

2) *Reconditioning*

Reconditioning adalah memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha. Cara ini dilakukan untuk membantu nasabah debitur dari masalah kesulitan dana.

3) *Restructuring*

Restructuring atau penataan ulang bisa dilakukan dengan penambahan dana bank atau bank memberikan pinjaman ulang, mungkin dalam bentuk pembiayaan al-qardul hasan, murabahah, mudharabah.

4) *Liquidation*

Likuidasi adalah penjualan barang-barang yang dijadikan agunan dalam rangka pelunasan utang. Pelaksanaan likuidasi dilakukan terhadap kategori pembiayaan yang menurut bank benar-benar sudah tidak dapat dibantu untuk disehatkan kembali, atau usaha nasabah sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan.²¹

B. Akad *Musyarakah*

1. Definisi akad *musyarakah*

Dalam konsep fikih muamalah, akad merupakan pembahasan yang cukup penting. Sebelum masuk dalam pembahasan tentang *musyarakah*, maka akad harus terlebih didefinisikan. Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.²² Sementara dalam terminologi ulama fiqih akad dapat ditinjau dari dua sisi yakni umum dan khusus.

²¹ Malayu S.P. Hasibuan, *op. cit.*, hlm. 115.

²² Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2006, hlm. 43.

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanafiyah yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai.²³ Sementara pengertian akad dalam arti khusus perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.²⁴

Musyarakah merupakan salah satu bagian dari akad yang ada dalam tradisi fikih muamalah. *Musyarakah* berasal dari kata *syirkah* berarti mencampur. Dalam istilah fikih, *syirkah* adalah pencampuran dana untuk tujuan pembagian keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²⁵

Istilah lain dari *Musyarakah* adalah *Syarikah*. *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²⁶

Musyarakah juga bisa berbentuk *Mufawadah*, artinya kemitraan yang tidak terbatas, tidak tertutup dan sama dimana setiap mitra menikmati kesamaan yang utuh dalam hal modal, manajemen dan hak pengaturan.²⁷ Masing-masing mitra menjadi wakil dan penjamin dari mitra yang lainnya.

Jenis *Musyarakah* ada dua macam, *Musyarakah* pemilikan dan *Musyarakah* akad.

- a. *Musyarakah Pemilikan*, yaitu tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan kepemilikan aset menjadi dua orang.

²³ *Ibid.*, hlm. 44.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, *op.cit.*, hlm. 180.

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi II, Ekonesia, Jogjakarta, 2004, hlm. 56.

²⁷ Mervyn K. Lewis dan Latifa M. *Perbankan Syari'ah*, Serambi, Jakarta, 2004, hlm. 69.

- b. *Musyarakah Akad*, yaitu tercipta karena suatu kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah* dan sepakat untuk membagi keuntungan dan kerugian.²⁸

Musyarakah Akad ada empat, antara lain:²⁹

- a. *Syirkah Inan*, ialah persekutuan antara dua orang dalam harta milik dalam berdagang secara bersama-sama dan membagi keuntungan dan kerugian secara bersama-sama. Persekutuan ini dibangun atas prinsip perwakilan (*wakalah*) dan kepercayaan (*amanah*) masing-masing pihak menyerahkan modalnya kepada mitranya, sekaligus menyerahkan kepercayaan serta izin untuk mengelolanya. Dengan kata lain, masing-masing persero (*syarik*) saling mewakilkan. Keuntungan yang diperoleh akan dibagi sesuai kesepakatan, yang nisbahnya bisa berbeda atau sama, sedangkan kerugian ditanggung sesuai proporsi modal. Hukum jenis *syirkah* ini merupakan titik kesepakatan di kalangan para fuqaha.

Demikian juga *syirkah* ini merupakan bentuk *syirkah* yang paling banyak dipraktikkan kaum Muslimin di sepanjang sejarahnya. Hal ini disebabkan karena bentuk perkongsian ini lebih mudah dan praktis karena tidak mensyaratkan persamaan modal dan pekerjaan. Salah satu dari patner dapat memiliki modal yang lebih tinggi dari pada mitra yang lain. Begitu pula salah satu pihak dapat menjalankan perniagaan sementara yang lain tidak ikut serta. Pembagian keuntunganpun dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan mereka bahkan diperbolehkan salah seorang dari patner memiliki keuntungan lebih tinggi sekiranya ia memang lebih memiliki keahlian dan keuletan dari pada yang lain. Adapun kerugian harus dibagi menurut perbandingan saham yang dimiliki oleh masing-masing patner.

²⁸ Muhamad Syafi'i antonio, *op.cit.*, hlm, 91-92.

²⁹ Rachmat Syafi'i, *op.cit.*, hlm. 189-191

- b. *Syirkah Wujuh*, ialah bersekutunya dua orang pemimpin dalam pandangan masyarakat tanpa modal, untuk membeli barang secara tidak kontan dan akan menjualnya secara kontan, kemudian keuntungan yang diperoleh dibagi antara mereka dengan ketentuan yang disepakati. *Syirkah wujuh* dapat terjadi karena kedudukan, profesionalisme, atau kepercayaan dari pihak lain untuk membeli secara kredit kemudian menjualnya secara kontan. *Syirkah* ini dibentuk tanpa modal dari para partner. Mereka hanya bermodalkan nama baik yang diraihinya karena kepribadiannya dan kejujurannya dalam berniaga. *Syirkah* ini terbentuk manakala ada dua orang atau lebih yang memiliki reputasi yang baik dalam bisnis memesan suatu barang untuk dibeli dengan kredit (tangguh) dan kemudian menjualnya dengan kontan. Keuntungan yang dihasilkan dari usaha ini kemudian dibagi menurut persyaratan yang telah disepakati antara mereka.
- c. *Sirkah A'mal* atau *Abdan*, persekutuan dua orang untuk menerima suatu pekerjaan yang akan dikerjakan secara bersama kemudian keuntungan dibagi antara keduanya dengan menetapkan persyaratan tertentu. Juga bisa diartikan perseroan dua orang atau lebih yang mengandalkan tenaga atau keahliannya. *Syirkah* ini dibentuk oleh beberapa orang dengan modal profesi dan keahlian masing-masing. Profesi dan keahlian ini bisa sama dan bisa juga berbeda. Misalnya satu pihak tukang cukur dan pihak lainnya tukang jahit. Mereka menyewa satu tempat untuk perniagaannya dan bila mendapatkan keuntungan dibagi menurut kesepakatan di antara mereka.
- d. *Syirkah Mufawadhah*, ialah transaksi dua orang atau lebih untuk berserikat dengan syarat memiliki kesamaan dalam jumlah modal, penentuan keuntungan, pengolahan serta agama yang dianut. *Syirkah* ini gabungan dari berbagai jenis *syirkah*, baik *inan*, *abdan*, maupun *wujuh*. Misalnya, dua orang insiyur melakukan syarikah dengan keahliannya (*syarikah abdan*), keduanya sama-sama memiliki dana yang disyirikahkan (*syarikah inan*), sementara itu ada pihak lain yang

mensyarikahkan modalnya kedalam *syarikah* kedua insinyur tersebut. Pada saat menjalankan usahanya kedua insinyur tersebut mendapat kepercayaan pedagang untuk membeli barang secara tunda (*wujuh*). Gabungan seperti itu disebut dengan *Mufawadah*.

Syirkah ini dinamakan *syirkah mufawadhoh* karena modal yang disetor para partner dan usaha fisik yang dilakukan mereka sama atau proporsional. Jadi *syirkah* mufawadhoh merupakan suatu bentuk akad dari beberapa orang yang menyetorkan modal dan usaha fisik yang sama. Masing-masing partner saling menanggung satu dengan lainnya dalam hak dan kewajiban. Dalam *syirkah* ini tidak diperbolehkan satu partner memiliki modal dan keuntungan yang lebih tinggi dari para partner lainnya. Yang perlu diperhatikan dalam *syirkah* ini adalah persamaan dalam segala hal di antara masing-masing partner.

Ada juga yang menambahkan *syirkah mudharabah* selain dari empat tersebut. *Mudharabah* atau *muqaradhah* berarti bepergian untuk urusan dagang. Secara muamalah berarti pemilik dagang (*shohibul mal*) menyerahkan modalnya kepada pengelola (*Mudharib*) untuk dikelola atau diusahakan, sedangkan keuntungannya dibagi menurut kesepakatan.

Dalam teknis perbankan, *mudharabah* adalah akad kerja sama antara bank dengan nasabah yang memanfaatkannya untuk tujuan usaha-usaha yang produktif dan halal.³⁰ hasil keuntungan dari penggunaan tersebut dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati. Jika terdapat kerugian, akan ditanggung oleh *shahibul maal* sesuai proporsi modal masing-masing. Jumhur ulama menyatakan rukun *mudharabah* adalah: *shahibul maal* (pemilik modal), *mudharib* (pengelola), keuntungan, usaha yang dijalankan, akad perjanjian.³¹

Dalam khazanah ilmu fiqih, *musyarakah* melingkupi jenis-jenis transaksi yang sangat luas. Secara garis besar, *musyarakah* terdiri atas

³⁰ Yusanto, *Menggagas Bisnis Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, 2002, hlm. 130.

³¹ *Ibid.*, hlm. 130.

empat jenis: syarikat keuangan (*amwal*), syarikat operasional (*a'mal*), syarikat *good will* (*Wujuh*), dan syarikat *mudharabah*.³²

Syarikat keuangan terjadi bila ada dua orang atau lebih yang sepakat menjalankan bisnis dengan modal yang mereka miliki dengan nisbah yang mereka sepakati di awal. Bila bisnis ini mendapat keuntungan, mereka berbagi hasil sesuai nisbah yang disepakati. Akan tetapi, bila bisnis itu mengalami kerugian, tiap-tiap pihak menanggung kerugian tidak berdasarkan nisbah. Tetapi berdasarkan porsi kepemilikan modalnya.

Berapa kitab fiqih membedakan lagi menjadi syarikat *Inan* (bila porsi kepemilikan saham tidak sama) dan syarikat *mufawadah* (bila porsinya merata). Di Indonesia *Inan* dapat dilihat dalam penyertaan modal di perseroan terbatas, sedangkan penerapan *mufawadah* dalam bentuk simpanan wajib dan simpanan pokok di Koperasi.

Syarikat operasional dikenal juga dengan istilah *Syirkah Abdan* karena terjadi apabila dua orang atau lebih sepakat untuk melakukan bisnis melalui tenaga yang mereka miliki dengan nisbah bagi hasil yang disepakati di awal. Untung dibagi berdasarkan nisbah, rugi ditanggung secara merata. Misalnya, dua orang akuntan membuka akuntan publik. Secara bersama mereka meminjam uang dari bank.

Syarikat *wujuh* (*Wajah*), dalam istilah akuntansi disebut juga sebagai nilai *Good Will*, adalah kesepakatan dua orang yang mempunyai kredibilitas di bidang tertentu yang dengan kredibilitasnya melakukan bisnis. Untung dibagi sesuai nisbah yang disepakati di awal, rugi berupa *name risk* ditanggung pemilik kredibilitas dan rugi berupa uang ditanggung pemilik modal, misalnya seorang insinyur ternama sebagai konsultan proyek *pembangunan* jalan tol, ia tidak digaji juga tidak menyertakan modal.

Syarikat mudharabah sebenarnya merupakan kombinasi antara *Syarikat Keuangan* dengan *Syarikat Operasional*. Dalam syarikat ini, salah

³² Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 81.

satu pihak menjadi pemodal dan pihak yang *lainya* menjadi operatonya. Untung dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati diawal, rugi berupa uang ditanggung pemodal dan rugi berupa tenaga ditanggung operator.³³

Disisi lain musyarakah secara garis besar di bedakan menjadi dua maacam, yaitu *Musyarakah Pemilikan* dan *Musyarakah Akad*.

Dalam perkembangan perekonomian dunia Islam sekarang, di Mesir, syarikat diterapkan dalam bentuk *Syarikat Al-Akhyas* (perseroan terbatas) dan syarikat keuangan (*Finance Company*).

Masih di Mesir, syarikat *Akhyas* dibedakan menjadi syarikat tanggungan (*tadamun*), syarikat *Tausiyah Basitah*, dan syarikat mahasah. Dalam syarikat tanggungan disebutkan bahwa segala kerugian menjadi tanggung jawab bersama anggotanya karena bertindak sebagai pemodal, anggota juga bertindak saling mewakili sebagai operator.

Syarikat *tausiyah basitah* adalah apabila dua atau lebih pemodal yang menunjuk salah satunya sebagai operator. Dan operator bertanggung jawab secara keseluruhan atas jalanya bisnis sedangkan pemodal yang lain hanya sebatas modal.

Syarikat *Mahasah* umumnya berjangka pendek untuk mengerjakan tertentu saja, misalnya kerja sama operasi (KSO) antara dua pengembang untuk membangun kompleks perumahan tertentu. Keuntungan yang dibagihasilkan hanya yang berasal dari proyek tersebut. Sedangkan kerugian ditanggung bersama).

2. Landasan Normatif Akad Musyarakah

Musyarakah (kemitraan) adalah dasar kedua dari konsep *profit and loss sharing* (PLS) dalam perbankan Islam. Al-Qur'an menggunakan akar kata istilah musyarakah, *syaraka*, sebanyak sekitar 170 kali, walau tak satu pun dari ayat ini yang menggunakan istilah *musyarakah* persis dengan arti kemitraan dalam suatu kongsi bisnis, namun demikian berdasarkan jumlah ayat Al-Qur'an, khususnya surat 4:12 dan 38:24, maupun berdasarkan

³³ Adi Warman Karim, *op.cit.*, hlm. 82.

sejumlah riwayat yang dinisbatkan kepada Nabi dan para sahabatnya, para fuqaha membenarkan keabsahan musyarakah dalam kongsi bisnis.

Akad musyarakah ini mendapatkan landasan syariahnya dari al-Qur'an, hadis dan ijma'.

a. Dari al-Qur'an

Ayat al-Qur'an yang menjadi dasar pembolehan *syirkah* antara lain:

فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ

Artinya: “Maka mereka berserikat dalam sepertiga” (Q.S. An-Nisa' : 12).³⁴

Ayat ini sebenarnya tidak memberikan landasan syariah bagi semua jenis *syirkah*, ia hanya memberikan landasan kepada *syirkah jabariyyah* (yaitu perkongsian beberapa orang yang terjadi di luar kehendak mereka karena mereka sama-sama mewarisi harta pusaka).

ءَامِنُوا الَّذِينَ إِلَّا بَعْضٌ عَلَىٰ بَعْضٍ لِّيَبْغِيَ الْخُلُطَاءَ مِنْ كَثِيرًا وَإِنَّا
الصَّالِحَاتِ وَعَمِلُوا

Artinya: “Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu benar-benar berbuat zalim kepada sebagian lainnya kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh”. Q.S. Shod: 24.³⁵

Ayat ini mencela perilaku orang-orang yang berkongsi atau berserikat dalam berdagang dengan menzalimi sebagian dari mitra mereka. Kedua ayat al-Qur'an ini jelas menunjukkan bahwa *syirkah* pada hakekatnya diperbolehkan oleh risalah-risalah yang terdahulu dan telah dipraktekkan.

Firman Allah SWT dalam Surat An-Nisa ayat 29

³⁴ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Toha Putra, Semarang, 1992, hlm.117.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 735-736

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٦﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".³⁶

b. Dari Sunnah

عن أبي هريرة رفعه قال ان الله يقول انا ثالث الشريكين ما لم يخن
احدهما صاحبه

Artinya "Dari Abu Hurairoh, Rasulullah SAW. Bersabda,"sesungguhnya Allah berfirman,'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati yang lainnya.³⁷

Arti hadis ini adalah bahwa Allah SWT akan selalu bersama kedua orang yang berkongsi dalam kepengawasannya, penjagaannya dan bantuannya.³⁸ Allah akan memberikan bantuan dalam kemitraan ini dan menurunkan berkah dalam perniagaan mereka. Jika keduanya atau salah satu dari keduanya telah berkhianat, maka Allah meninggalkan mereka dengan tidak memberikan berkah dan pertolongan sehingga perniagaan itu merugi. Di samping itu masih banyak hadits yang lain yang menceritakan bahwa para sahabat telah mempraktekkan *syirkah* ini sementara Rasulullah SAW tidak pernah melarang mereka. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Rasulullah telah memebrikan ketetapan kepada mereka.

³⁶ Depag RI, *op.cit.*, hlm. 122.

³⁷ Abu Dawud, *Sunan Abu Dawud*, Al Buyu', Surabaya, tt., hlm. 2936

³⁸ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Ekonesia, Jogjakarta, 2004., hlm. 68.

c. Ijma'

Ibn Qudamah sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio mengatakan bahwa Kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.³⁹ Dengan demikian, sesungguhnya kaum Muslimin telah bersepakat dari dulu bahwa *syirkah* diperbolehkan, hanya saja mereka berbeda pandangan dalam hukum jenis-jenis *syirkah* yang banyak variasinya itu.

3. Syarat dan Rukun Akad Musyarakah

Musyarakah akan menjadi akad yang sah apabila terpenuhi syarat dan rukun-rukunnya. Dalam akad *musyarakah* terdapat rukun dan syarat yaitu.⁴⁰

a. Rukun Akad Musyarakah

- 1) Ucapan (*shighot*), penawaran dan penerimaan (*Ijab dan qobul*).
- 2) Pihak yang berkontrak.
- 3) Obyek kesepakatan yaitu modal dan kerja

b. Syarat Akad Musyarakah

- 1) Baik pemilik modal atau pengelola keduanya cakap hukum.
- 2) Modal harus tunai, dalam jumlah yang dapat dihitung. Modal dapat terdiri dari uang tunai, emas, perak yang nilainya sama, aset perdagangan seperti barang-barang dan properti.
- 3) Porsi pembagian keuntungan disepakati bersama.
- 4) Jenis usaha fisik yang dilakukan dalam *syirkah* ini harus dapat diwakilkan orang lain.

Pada prinsipnya *syirkah* itu ada dua macam yaitu *Syirkah amlak* (kepemilikan) dan *syirkah Uqud* (terjadi karena kontrak). *Syirkah* kepemilikan ini ada dua macam yaitu *ikhtiyari* dan *jabari*. *Ikhtiyari* terjadi karena kehendak dua orang atau lebih untuk berkongsi sedangkan *jabari*

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, Jakarta, 2001, hlm. 91.

⁴⁰ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit.*, hlm. 181-182.

terjadi karena kedua orang atau lebih tidak dapat mengelak untuk berkongsi misalnya dalam pewarisan.

Sedangkan *syirkah uqud* adalah perkongsian yang terjadi karena kesepakatan dua orang atau lebih untuk berkongsi modal, kerja atau keahlian dan jika perkongsiannya itu menghasilkan untung, maka hal itu akan dibagi bersama menurut saham dan kesepakatan masing-masing. *Syirkah uqud* ini memiliki banyak variasi yaitu *syirkah 'Inan, Mufawadhoh, Abdan, Wujuh dan Mudharabah*.

4. Prinsip Akad Musyarakah

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *Musyarakah*, transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang kerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua orang atau lebih dimana mereka secara besama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud

Prinsip ini adalah prinsip yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana, maupun antara bank dengan nasabah penerima dana bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah *mudharabah* dan *musyarakah*

Pada dasarnya produk ini tidak banyak berbeda dengan *mudharabah*, karena keduanya merupakan bagian dari kemitraan antara dua orang atau lebih untuk mengelola suatu usaha halal tertentu dengan pembagian keuntungan sesuai porsi yang disepakati bersama diawal perjanjian. keduanya berbeda mengenai beberapa hal sebagaimana dijelaskan sebagai berikut ini :⁴¹

Dalam akad *mudharabah*, *shahib al-mal* menyediakan seluruh dana yang dibutuhkan *mudharib* untuk kegiatan pengelolaan suatu usaha halal tertentu atas dasar kepercayaan murni (*trust financing*), dan *mudharib*

⁴¹ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek lembaga Mikro Keuangan Syariah*, UII Press, Jogjakarta, 2002, hlm. 42.

dengan keahliannya bertanggungjawab atas pengelolaan dana untuk keperluan membiayai usaha halal tertentu. Dalam proses manajemen *shahib al-mal* tidak diperkenankan melakukan intervensi dalam bentuk apapun selain hak melakukan pengawasan guna mengantisipasi adanya penyelewengan dan atau kecerobohan-kecerobohan yang dilakukan oleh *mudharib* sehingga mengakibatkan kerugian materiil. Bagi hasil akan diberikan setelah proyek atau usaha yang dijalankan oleh *mudharib* berakhir berdasarkan porsi yang harus disepakati.

Sedangkan dalam akad *musyarakah*, kedua pihak ikut andil dalam penyertaan modal, dan masing-masing dapat terjun langsung dalam proses manajemen. Bila usaha yang dijalankan bersama mendapat untung, keuntungan akan dibagi sesuai dengan nisbah bagi hasil yang disepakati di muka, biasanya tergantung pada besar kecilnya modal yang disertakan dan frekwensi keikutsertaan dirinya dalam proses manajemen. Namun apabila mengalami kerugian maka ditanggung bersama. Tetapi lebih jauh prinsip *mudharabah* dapat dipergunakan sebagai dasar baik untuk pendanaan (Tabungan dan Deposito) maupun pembiayaan. Sedangkan *musyarakah* lebih banyak untuk pembiayaan.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang berdagangan (*trading asset*), kewiraswastaan (*entrepreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*), atau *intangib asset* (seperti hak paten atau *goodwill*), kepercayaan atau reputasi (*credit worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan prouk ini sangat fleksibel.

Ketentuan umum pembiayaan *musyarakah* sebagai berikut:⁴²

- a. Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek *musyarakah* dan dikelola bersama-sama. setiap pemilik modal berhak turut serta

⁴² Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 92-93.

dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek. Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek *musyarakah* dan tidak boleh melakukan tindakan seperti:

- b. menggabungkan dana proyek dengan dana pribadi.
- c. Menjalankan proyek dengan pihak lain tanpa izin pemilik modal lainnya.
- d. Memberi pinjaman pad pihak lain.
- e. Setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaan atau digantikan oleh pihak lain.
- f. Setiap pemilik modal dianggap mengahiri kerja sama apabila:
 - 1) Menarik dari perserikatan.
 - 2) Meninggal dunia.
 - 3) Menjadi tidak cakap hukum.
- g. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama. Keuntungan dibagi sesuai porsi kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal.
- h. Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah harus mengembalikan dana bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

Akad *musyarakah* akan menjadi batal karena meninggalnya salah satu seorang persero atau salah satu dari mereka gila, atau dikendalikan oleh pihak lain karena salah satu diantara mereka membubarkannya.⁴³

Apabila *syarikah* tersebut terdiri dua orang, sementara *syirkah* bentuk akad yang mubah, maka dengan adanya hal-hal semacam ini, akad tersebut batal dengan sendirinya sebagaimana akad wakalah. Apabila salah seorang syarik meninggal dan mempunyai ahli waris yang dewasa, ahli waris tersebut bisa meneruskan *syirkah* tersebut. Dia juga diberi izin untuk mengelola, disamping berhak menuntut bagian keuntungan.

Jika salah *syarik* menuntut pembubaran, *syarik* yang lain harus memenuhi tuntutan tersebut. Apabila *syirkah* tersebut terdiri dari beberapa

⁴³ Yusanto, *op. Cit.* hlm. 131.

syarik, lalu mereka menuntut pembubaran, sedangkan yang lain masih tetap meneruskan syarikahnya itu, *syarik* yang lain statusnya tetap sebagai *syarik*, dimana *syarikah* yang telah dijalankan sebelumnya telah rusak, kemudian diperbarui diantara *syarik* yang masih bertahan untuk mengadakan *syarikah* tersebut.

Hanya permasalahannya, perlu dibedakan antara pembubaran dalam musyarakah *mudharabah* dan *syarikah* yang lain. Dalam *musyarakah mudharabah*, apabila seorang pengelola menuntut dilakukan penjualan sedangkan *syarik* yang lain menuntut keuntungan, tuntutan pengelola tersebut harus dipenuhi karena keuntungan merupakan haknya, karena keuntungan tidak akan terwujud selain dalam penjualan.

Adapun dalam bentuk *syarikah* yang lain, apabila salah seorang diantara menuntut pembagian keuntungan, sedangkan yang lain menuntut dilakukan penjualan, tuntutan pembagian keuntungan harus dipenuhi, sedangkan tuntutan dilakukan penjualan tidak demikian.

C. *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah*

Kata *ijarah* berasal dari kata *ajara*, *ajran*, *wa ujuan*, *wa ijaratun* yang artinya sewa, memberi hadiah/upah.⁴⁴ Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba'ah* menyebutkan bahwa *Ijarah* menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah lebih tersohor dan dengan *dikasroh jim didhomah jimnya*, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.⁴⁵

Dalam hal ini, Ikhwan Abidin Basri menguatkan bahwa *Ijarah* secara bahasa, adalah menjual manfaat atau kegunaan. Adapun secara

⁴⁴ Ahmad Warson Munawir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Yogyakarta, 1984, hlm. 9

⁴⁵ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh 'Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut, Dar al-Fikr, 1981, hlm. 94

istilah, *ijarah* dipahami sebagai akad untuk mendapatkan manfaat dengan pembayaran.⁴⁶

Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja' menyebutkan bahwa lafadz *ijarah* dengan dibaca kasrah hamzahnya, menurut *qaul* (perkataan, pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah.⁴⁷ Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al-'iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.⁴⁸

Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang *ijarah* menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh;

Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْإِدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمُنْقُولَانِ

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

Menurut Hambaliah, *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “*Ijarah* yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu”.⁴⁹

Menurut Syafi'i dan Imam Taqiyyuddin, *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

⁴⁶ Ikhwani Abidin Basri, *Fiqh Maaliyah; Ijarah*, dalam tazqia.online.com, diakses pada senin 13 Maret 2016

⁴⁷ Abu Syuja', *Fathul al-Qarib al-Mijib*, PT. Toha Putra, Semarang, t.th, hlm. 38

⁴⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Beirut, Dar al-Fikr, 1971, hlm. 5

⁴⁹ Abdur Rahman al-Jaziry, *Op.cit.*, hlm. 94 - 98

Artinya : “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”.⁵⁰

Menurut Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ وَضَعًا

Artinya : “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

Menurut Muhammad as-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud *ijarah* ialah:

تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ بِعَوَظٍ بِشُرُوطٍ

Artinya : “Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.

Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan perniagaan.⁵¹

Menurut Idris Ahmad bahwa *ijarah* artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Menurut Syaikh al-Islam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al Wahab*, *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ وَهِيَ لُغَةً إِسْمٌ لِلْأَجْرَةِ وَشَرْعًا تَمَثِيلُ مَنفَعَةٍ بِعَوَظٍ بِشُرُوطٍ تَأْتِي

Artinya : “*Ijarah* (sewa-menyewa) secara bahasa adalah nama untuk pengupahan sedang sewa-menyewa secara syara’ adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambilan (imbalan) dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan”.⁵²

⁵⁰ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, Toha Putra, Semarang, t.th., hlm. 309

⁵¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, PT. Raja Grafindo Pusada, Jakarta, cet. I, 2002, hlm. 114 - 115

⁵² Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab*, Juz I, Toha Putra, Semarang, t.th., hlm. 246

Menurut Muhamad Syafi' Antonio, *Al-ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵³

Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajjiir* (orang yang dikontak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *ajjiir*.⁵⁴

Dari beberapa pengertian di atas, meskipun dengan menggunakan istilah yang berbeda akan tetapi pada dasarnya adalah sama, yakni adanya penekanan bahwa transaksi *ijarah* bermaksud mengambil kemanfaatan atau kegunaannya, bukan pada barang tertentu.

Dari beberapa pengertian di atas maka dapat ditarik suatu pengertian bahwa *ijarah* adalah bentuk jenis perikatan atau perjanjian yang mempunyai tujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan (kerelaan) kedua belah pihak, sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

Ijarah adalah akad yang melibatkan dua pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang mengambil manfaat,⁵⁵ dengan perjanjian yang ditentukan oleh Syara'. Sedang pihak yang menyewakan yaitu orang yang memberikan barang untuk diambil manfaatnya dengan pergantian atau pertukaran yang telah ditentukan oleh Syara'.

Pada prinsipnya, *ijarah* lahir sesudah perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan penyewa, perjanjian tersebut dapat berbentuk lisan, tulisan ataupun isyarat. Dalam *ijarah* ada sesuatu yang harus diperhatikan

⁵³ Muhamad Syafi' Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, cet-I, 2001, hlm. 117

⁵⁴ Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Risalah Gusti, Surabaya, 1996, hlm. 83.

⁵⁵ Dari segi kemanfaatannya juga harus diketahui, oleh karena itu dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijarah* memberi pemilikan atas suatu kemanfaatan yang telah diketahui segi kemanfaatannya disertai ganti rugi tertentu dan dengan syarat-syarat tertentu.

yaitu adanya harga sewa berupa imbalan atau upah yang diterima oleh seorang yang menyewakan sesuatu dari penyewa. Pembayaran harga harus sesuai dengan isi perjanjian, apakah harus dimuka ataupun kemudian atau kemungkinan lain secara tunai atau diangsur.⁵⁶

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Sebenarnya dalam Islam sendiri, khususnya al-Qur'an hanya membahas secara umum tentang *ijarah*. Hal ini bukan berarti konsep *ijarah* tidak diatur dalam konsep Syariah, akan tetapi pembahasan tersebut dalam al-Qur'an hanya membahas perihal sewa menyewa. Karena itu segala peraturan yang ada dalam hukum Islam mempunyai landasan dasar hukum masing-masing. Yang menjadi dasar hukum *ijarah* adalah sebagai berikut :

a. Al-Qur'an

1) Q.S al-Baqarah ayat 233 :

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

Artinya : *Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.* (Q.S al-Baqarah: 233)⁵⁷

2) Q.S al-Qashas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ

⁵⁶ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 425

⁵⁷ Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, CV. Diponegoro, Bandung, 2010, hlm. 146.

تَأْجِرْنِي ثَمَنِي حِجَجٍ فَإِنَّ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ
أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٦٧﴾

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia 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". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya Aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka Aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al Qashas 28:26-27)⁵⁸

3) Q.S ath-Thalaq ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴿٦﴾

Artinya: "Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya,..."⁵⁹(QS. Ath-Thalaq 65 : 6)

Dalam surat at-Thalaq ayat 6 ini diterangkan bahwa Allah SWT telah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya, untuk memungkinkan melakukan susuan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan keduanya terputus, kapasitas mereka adalah orang lain.

Dari beberapa *nash* al-Qur'an tersebut dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling

⁵⁸ Al-Qur'an surat Al-Qashas ayat 26-27, *Ibid.*, hlm. 613

⁵⁹ Al-Qur'an surat Ath-Thalaq ayat 65, *Ibid.*, hlm. 713.

membutuhkan. Sewa-menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

b. Al-Hadits

Selain dasar hukum dari al-Qur'an, dalam hadits Rosulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain:

1) Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

إِسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ص م. وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خَرِينًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشِيٍّ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارِثُورٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا.

Artinya : “*Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli di Bani ad-Dil, sedang orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian keduanya (Rosul saw dan Abu Bakar) memberikan kendaraan keduanya kepada orang tersebut dan menjanjikannya gua Tsaur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya*”.⁶⁰

2) Hadits riwayat Imam Bukhari

أَنَّ النَّبِيَّ ص م : إِسْتَأْجَرَ عَنْ بَنِي الدِّيلِ يُقَالُ لَهُ عَبْدُ اللَّهِ بْنِ الأُرَيْقِطِ، وَكَانَ هَادِيًا خَرِينًا أَيْ مَاهِرًا (رواه البخارى)

Artinya : “*Bahwa Nabi saw pernah menyewa seorang laki-laki dari Bani ad-Dil bernama Abdullah bin al Uraiqith, orang ini petunjuk jalan yang professional*” . (HR. Bukhari)⁶¹

⁶⁰ Ibnu Rusyd, *Terjemah Bidayatul Mujtahid*, cet. I, Asy Syifa', Semarang, 1990, hlm. 57

⁶¹ Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Shoheh Bukhori*, Juz III, CV. Diponegoro, Bandung, t.th., hlm. 33

3) Hadits riwayat Ibnu Majjah⁶²

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : “Bayarlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering”. (HR. Ibnu Majjah)

4) Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim⁶³

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِحْتَجِمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ.
(رواه البخارى ومسلم)

Artinya : “Dari Ibnu Abbas sesungguhnya, Rosulullah SAW berkata: “Berbekamlah⁶⁴ kamu, kemudian berilah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”.

Dalil di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu tidak hanya terhadap manfaat suatu barang/benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian/profesi seseorang.

Ulama berbeda pendapat tentang upah tukang bekam, menurut pendapat Jumhur Ulama bahwa upah tukang bekam itu halal. Menurut Imam Ahmad bahwa bekam itu makruh bagi orang merdeka pekerjaan pembekam itu dan bagi tukang bekam itu membelanjakan upahnya untuk dirinya sendiri, tetapi boleh membelanjakannya untuk hamba sahaya dan hewan. Argumentasi mereka ialah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, Ahmad dan para ulama penyusun kitab sunan dengan sanad yang terdiri dari orang-orang yang terpercaya dari *mahishah*: Bahwa dia pernah

⁶² Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam.*, cet. II, CV. Diponegoro, Bandung, 1992, hlm. 319

⁶³ Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Op.Cit.*, hlm. 1205

⁶⁴ Bekam adalah semacam operasi untuk mengeluarkan darah yang beku agar tak menjadi penyakit dan agar tidak sakit. Menurut pendapat jumhur ulama bahwa upah tukang bekam itu halal, mereka mengemukakan argumentasi hadits ini dan mengatakan bahwa pembekaman itu pekerjaan yang hina tetapi tidak haram.

menanyakan Rasulullah SAW. tentang usaha pembekaman itu, lalu beliau melarangnya.⁶⁵

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Jumhur Ulama pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa. Para ahli fiqih yang melarang sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa-menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada.

c. Landasan Ijtihad⁶⁶

Untuk memperoleh ketentuan hukum-hukum *ijarah* yang mencakup segala aspek yang diperlukan harus ada usaha pemikiran para ulama'. Umat Islam sepakat bahwa sewa-menyewa diperbolehkan.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan sah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan. Mengenai rukun sewa-menyewa, ada dua golongan yang berpendapat yaitu: *Pertama*, golongan Abu Hanifah yang menyatakan bahwa sewa-menyewa/*ijarah* akan menjadi sah jika hanya dengan *ijab* dan *qabul*;⁶⁷ *Kedua* golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah yang berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri mulai dari *Mu'ajir* (pihak yang diberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar upah), dan *al ma'kud 'alaih* (barang yang disewakan).⁶⁸

Dari beberapa pendapat tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa rukun *ijarah* harus ada *ijab* dan *qabul*, orang yang berakad, *ujrah* (sewa) *ma'qud 'alaih* (obyeknya).

⁶⁵ Abu Bakar Muhammad, *terjemahan Subulussalam*, cet. I, Al Ikhlas, Surabaya, 1995, hlm. 286 - 287

⁶⁶ Ijtihad adalah mencurahkan segala kemampuan berfikir untuk mengeluarkan hukum syar'i dari dalil-dalil syara' yaitu al Qur'an dan al Hadits.

⁶⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, cet. -I, Jakarta, PT. Raja Graffindo Persada, 2003, hlm. 231.

⁶⁸ Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 149

a. Aqad (*Shighat*)

Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qobul*, baik dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat al-Maidah ayat 1 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*⁶⁹ *dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*⁷⁰

Aqad menurut bahasa berarti ikatan (*ar-Rabthu*), kaitan (*al-'Aqdah*), atau janji (*al-'Ahdu*). Adapun secara istilah aqad adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu dengan suka rela dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.⁷¹

Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum *ijab qabul* dilakukan, sebab *ijab qabul* menunjukkan adanya suatu kerelaan. Pada dasarnya *ijab qabul* dilakukan dengan lisan, akan tetapi jika tidak mungkin dilakukan karena bisu atau lainnya, maka boleh *ijab qobul* dengan surat menyurat yang mengandung arti *ijab qobul*. Atau dalam hal sewa menyewa tanah seperti dalam kasus di TPU, bisa jadi merupakan penyamaan praktek *ijab qabul*, berupa surat-menyurat sebagai tanda sewa kepada dinas pemakaman (*ijab*), kemudian pihak

⁶⁹ Aqad (perjanjian) mencakup, janji prasetya hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

⁷⁰ Al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1, *Op. cit.*, hlm. 156.

⁷¹ Hamzah Ya'qub, *Op.cit.*, hlm. 72

dinas memberikan ijin dengan surat yang dikeluarkan (*qabul*), itu juga menjadi satu contoh dari praktek *ijab qabul*.

Adapun cara-cara melakukan akad ada 5, yaitu :⁷²

1) Akad dengan tulisan

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak berjauhan tempat, atau orang yang melakukan akad itu bisu tidak dapat berbicara. Akad ini tidak dapat dilakukan jika mereka berdua berada di satu majelis dan tidak ada halangan berbicara.

2) Akad dengan perantara

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak yang berakad dengan syarat bahwa si utusan di satu pihak menghadap pada pihak lainnya. Jika tercapai kesedpakatan antara kedua pihak, akad sudah menjadi sah.

3) Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat sah bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al-Qur'an maupun sunnah.

4) Akad dengan lisan

Cara ini bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu dengan kata-kata, bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak yang bersangkutan itu dapat digunakan.

5) Akad dengan perbuatan

Misalnya seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian orang yang menyewakan menyerahkan barang yang di sewakan.

⁷² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm.

Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini tidak ditentukan pada salah satu pihak melainkan siapa yang memulainya. Sedangkan *qobul* adalah yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* yang dimaksudkan untuk menerangkan adanya persetujuan.⁷³

Perkataan *ijab* dan *qobul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah jika *ijab* itu masalah sewa menyewa, maka *qobulnya* juga masalah sewa menyewa. Demikian juga misalnya jika *ijab qobul* dalam sewa menyewa dengan harga Rp. 500,- maka *qobulnya* juga harus Rp. 500,- tidak boleh yang lain.

b. *Aqid* (orang yang berakad)

Aqid adalah orang yang melakukan akad, yaitu orang yang menyewa (*musta'jir*) dan orang yang menyewakan (*mu'ajir*). Syarat-syarat orang yang berakad adalah:

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka *ijarah*-nya atau sewanya tidak sah. Berbeda dengan mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.⁷⁴
- 2) Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada unsur paksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak-pihak yang berakad atau dari

⁷³ Hasbi As-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1995, Cet. 5, hlm. 21

⁷⁴ M. Ali Hasan, *Op.cit.*, hlm.

pihak lain.⁷⁵ Hal ini dapat kita lihat dalam firman Allah SWT surat an-Nisa' ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ

كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu;*⁷⁶ *Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An Nisa' 4:29)*⁷⁷

Kewajiban-kewajiban dan ketentuan bagi orang yang melakukan akad adalah :⁷⁸

- 1) Kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :
 - a) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan, seperti dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
 - b) Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman, ini kewajiban penyewa.
- 2) Kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu:
 - a) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan
 - b) Membersihkan barang sewaan.
 - c) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya/putusnya sewaan.

⁷⁵ Hamzah Ya'qub, *Op.cit.*, hlm.321

⁷⁶ Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, Karena umat merupakan suatu kesatuan.

⁷⁷ Al-Qur'an surat An Nisa' ayat 29, *Op.cit.*, hlm. 122

⁷⁸ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, cet. I, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 424

3) Ketentuan bagi penyewa, yaitu:

- d) Barang sewaan itu merupakan amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran, ia wajib mengganti : kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.
- e) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewanya, kecuali jika di waktu sebelum akad, ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, adanya penggantian pemakaian.
- f) Bagi orang yang menyediakan barang-barang, boleh menggantikan barang sewaan dengan yang seimbang dengan barang yang semula.
- g) Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat di pertanggungjawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

c. *Ujrah* (sewa)

Disyaratkan, bahwa *ujroh* itu dimaklumi (diketahui) oleh kedua belah pihak, banyak, jenis dan sifatnya. Jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu.

d. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaih yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan sah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah:

1) Obyek *ijarah* itu dapat diserahkan

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa.

2) Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan

Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

3) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

4) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.

Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.⁷⁹

4. Macam-Macam *Ijarah*

Setelah penulis menyampaikan tentang pengertian dasar hukum, syarat dan rukun *ijarah*, di sini penulis akan menguraikan tentang macam-macam *ijarah* yang menurut penulis sangat perlu, karena hal tersebut merupakan landasan dan sebagai pijakan dalam menganalisa pada bab-bab berikutnya.

Menurut sebagian ulama', *ijarah* dibagi menjadi 2 (dua) macam:

⁷⁹ Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, cet. I, PT. Raja Graffindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 183 - 184

- a. *Ijarah 'ain*, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.
- b. *Ijarah atas pengangkutan*, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.⁸⁰

Abdurrohman al-Ghaziri juga membagi *ijarah* menjadi dua bagian yaitu:

- a. Bahwasanya akad itu berlaku karena kegunaan (memanfaatkan) benda yang juga diketahui dan tertentu. Sebagaimana seorang berkata pada orang lain, “saya menyewakan unta ini atau rumah ini”.
- b. Atau berlaku atas kegunaan (memanfaatkan) benda dengan sifat-sifat tertentu, seperti “saya menyewakan padamu unta yang sifatnya demikian”. Bahwasanya akad itu berlaku atas suatu pekerjaan yang telah diketahui, seperti seseorang telah berkata kepada orang lain “saya memburuhkan kepadamu agar kamu membangun tempat ini”.

Dari pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat serta pembagian sewa-menyewa (*ijarah*) yang telah diuraikan di atas dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijarah* ini adalah membahas segala sesuatu yang berhubungan dengan sewa-menyewa barang yang bergerak, sewa-menyewa barang yang tidak bergerak dan sewa-menyewa tenaga (perburuhan).⁸¹

Tentang persewaan tanah para fuqoha banyak sekali terjadi perselisihan pendapat. Segolongan fuqaha' tidak membenarkan sewa-menyewa tanah dalam bentuk apapun karena dalam perbuatan tersebut terdapat kesamaran dimana pihak pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti, sementara itu pihak penyewa berada dalam keadaan untung-untungan boleh jadi berhasil dan boleh jadi gagal, karena tertimpa

⁸⁰ Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, Widjaya, Jakarta, 2009, hlm. 83

⁸¹ Hamzah Ya'qub, *Op.cit.*, hlm. 317

bencana.⁸² Pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman.

Selain alasan tersebut juga berdasarkan hadits yang melarang menyewakan tanah, diantaranya ialah salah satu riwayat yang menyatakan bahwa Rasulullah bertanya kepada sahabat dengan hadits sebagai berikut:

مَا تَصْنَعُونَ بِمَحَاقِلِكُمْ (مَزَارِعِكُمْ) ؟ قَالُوا: نُؤَجِّرُهَا عَلَى الرَّبْعِ وَعَلَى الْأَوْسُقِ مِنَ التَّمْرِ وَالشَّعِيرِ، قَالَ: لَا تَفْعَلُوا. (رواه البخاري)

Artinya : “Apakah yang akan kalian lakukan terhadap ladang kalian? Mereka menjawab : “Kami sewakan dia dengan seperempat dan beberapa wasaq kurma gandum”, maka jawab Rosulullah SAW : “Janganlah kalian lakukan yang demikian”. (HR. Bukhori)⁸³

Sekelompok fuqaha’ mengatakan bahwa persewaan tanah itu hanya diperbolehkan dengan uang dirham dan dinar saja. Pendapat ini dikemukakan oleh Rubi’ah dan Said al-Musayyad. Adapun jumbuh fuqaha’ pada dasarnya membolehkan, akan tetapi mereka memperselisihkan tentang jenis barang yang dipakai untuk menyewakan (alat/ganti sewa).

Para Fuqaha’ yang membolehkan persewaan tanah dengan uang dinar dan dirham beralasan dengan hadits Thariq bin Abdur Rahman dari Said al Musayyad, dari Rafi’ bin Khadija ra, dari Nabi SAW:

إِنَّهُ قَالَ: إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ، رَجُلٌ لَهُ أَرْضٌ فَيَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مَنَعَ أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَأْمِنَعٍ، وَرَجُلٌ أَكْثَرَى بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Artinya : “Sesungguhnya Nabi SAW bersabda : hanya ada tiga orang yang boleh menanam, yaitu : orang yang mempunyai tanah kemudian menemaninya; orang yang diberi tanah kemudian menanami

⁸² *Ibid.*, hlm. 322

⁸³ Abi Abdillah Muhammad Isma’il al-Bukhari, *Op.cit.*, hlm. 36

*tanah yang diberikan kepadanya; dan orang yang menyewa tanah dengan emas dan perak”.*⁸⁴

Menurut pendapat mereka, kandungan hadits tersebut tidak boleh mutlak, sedangkan ini bersifat *muqayyad*, maka seharusnya yang mutlak itu dibawa kepada yang bersifat *muqayyad*.

Sekelompok lain mengatakan, bahwa persewaan tanah boleh dilakukan dengan semua barang kecuali makanan, baik dengan makanan yang tumbuh dari tanah tersebut ataupun bukan.

D. Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option)

1. Pengertian Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option)

Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (financial leasing with purchase option) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan adalah sebuah istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Istilah ini tersusun dari dua kata. *Pertama, at-ta'jiir* menurut bahasa; diambil dari kata al-ajr, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *al-ijarah*, nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijarah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas. *Al-ijarah* atau akad sewa terbagi menjadi dua: sewa barang, sewa pekerjaan.

Kedua, at-tamliik secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan at-tamliik bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah

⁸⁴ Imam Muslim, *Shoheh Muslim*, Juz III, Dar al-Fikr, Libanon, Beirut, 1992, hlm. 1205

jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.

Ketiga, definisi Ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.⁸⁵

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menjelaskan IMBT pada pasal 323 yaitu Dalam akad *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* suatu benda antara *Mua'jir*/pihak yang menyewakan dengan *Musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/objek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa.⁸⁶

2. Bentuk *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*

a. *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir masa periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut di akhir periode.

b. *Ijarah* dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank.

⁸⁵ Hasbi Ramli, *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Renaisan, Jakarta, 2005, hlm. 63.

⁸⁶ Anonimus, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Fokus Media, Bandung, 2010, hlm. 123.

Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.⁸⁷

3. Perbedaan antara *Ijarah* dan *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*

Banyak orang yang menyamakan *ijarah* dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada sewa menyewa. Kita akan membahas perbedaan dan persamaan antara *ijarah* dan *leasing*.

c. Dari segi objeknya

Bila dilihat dari segi objek yang disewakan, *leasing* hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja. Sedangkan dalam *ijarah* objek yang disewakan bisa berupa barang dan jasa/tenaga kerja.

d. Dari segi metode pembayaran.

Bila dilihat dari segi metode pembayarannya, *leasing* hanya memiliki satu metode pembayaran yaitu, pembayaran sewa pada *leasing* tidak bergantung kepada kinerja objek yang disewakan. Contohnya: Ahmad menyewa mobil X pada Toyota Rent A Car untuk dua hari dengan tarif 1.000.000/hari. Dengan mobil tersebut Ahmad berencana pergi ke Bandung. Bila ternyata Ahmad tidak pergi ke Bandung, tetapi hanya ke Bogor Ahmad tetap harus membayar sewa mobil tersebut seharga 1.000.000/hari. Dengan demikian, penentuan harga sewa pada kasus di atas tergantung pada lamanyawaktu sewa, bukan apakah mobil tersebut dapat mengantarkan kita ke Bandung atau tidak.

Dari segi metode *ijarah*, dapat dibedakan menjadi dua metode pembayaran, yaitu *ijarah* yang pembayarannya tergantung kepada kinerja objek yang disewakan dan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objeknya. Contoh *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewakan adalah: Adi ingin ke Bandung bersama keluarganya. Karena tidak ingin mengemudikan

⁸⁷ Hasbi Ramli, *op.cit.*, hlm. 63.

mobilnya sendiri, ia menghubungi perusahaan travel. Kepada perusahaan travel, Ahmad mengatakan, “Tolong antarkan saya beserta keluarga ke Bandung dengan mobil perusahaan Anda. Jika Anda bisa mengantarkan kami ke Bandung anda akan kami bayar 500.000. Contoh untuk *ijarah* yang pembayarannya tidak tidak tergantung pada kinerja objeknya sama seperti contoh Ahmad di atas.

e. Dari segi perpindahan kepemilikan.

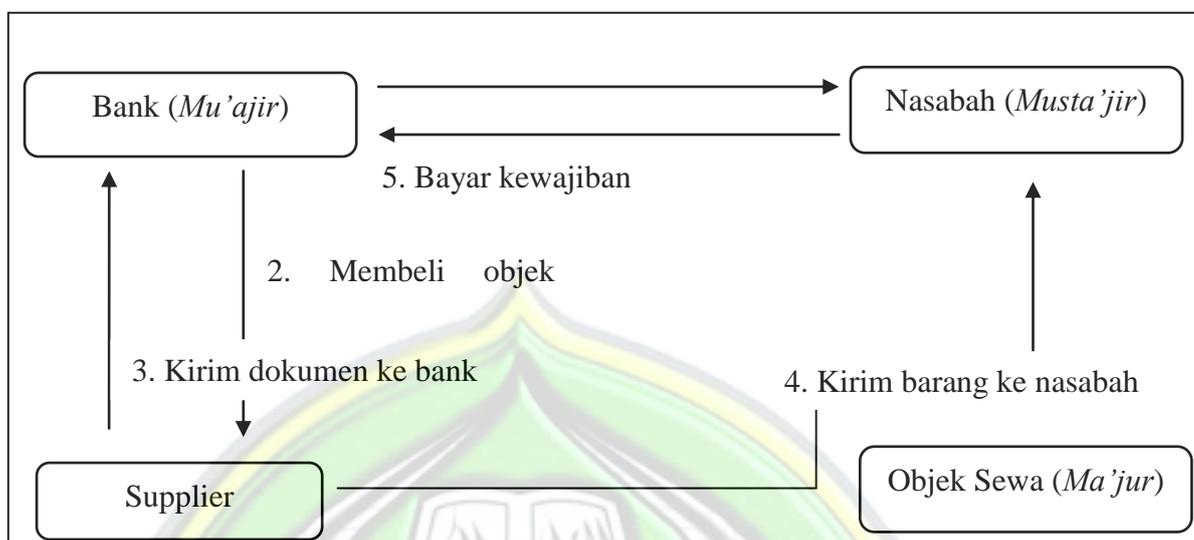
Dalam *leasing* ada dua jenis perpindahan kepemilikan, yaitu: *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan aset, baik diawal maupun diakhir. Sedangkan *financial lease* diakhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut. Dalam perbankan syari'ah dikenal dengan *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahannya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Karena itu dalam *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*, pihak yang menyewakan berjanji diawal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya.

Dengan demikian, ada dua jenis *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*:

- 1) *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa.
- 2) *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik* dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa.⁸⁸

⁸⁸ M. Ali Hasan, *op.cit.*, hlm. 233.

Gambar 2.1
Skema Proses Transaksi Pembiayaan *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*



Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam akad dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah akad sewa berakhir dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk

membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

4. Manfaat dan Risiko yang harus Diantisipasi dalam Akad *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik*

Manfaat dari *al-ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam *al-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 ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Di Pakistan akad IMBT ini salah satunya diaplikasikan untuk pembiayaan kepemilikan atau mobil (baru/bekas). Dalam hal ini, bank sepakat untuk membeli kemudian menyewakan mobil sesuai spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah untuk jangka waktu 3, 4 atau 5 tahun. Pada akhir periode sewa nasabah akan memperoleh kepemilikan mobil secara penuh yang dibayar dengan deposit awal (*initial security deposits*).

Dengan akad ini semua resiko kepemilikan berada di tangan bank, sementara itu resiko penggunaan berada ditangan pemakai sehingga bank adalah pemilik penuh aset dan dapat menghasilka pendapatan dari kontrak sewa yang dibolehkan secara syariah. Jika mobil objek sewa hilang atau rusak total, akad sewa menyewa batal dan nasabah tidak harus membayar ongkos sewa.

Selain untuk pemilikan mobil, akad IMBT juga dapat digunakan untuk pemilikan real estate, komputer, mesin, dan peralatan. Dengan akad ini, bank syariah memberikan kebebasan memilih kepada nasabah untuk

mendapatkan aset yang dibutuhkannya dari sumber yang mereka pilih sendiri sesuai evaluasi dan pengalaman mereka. Pihak penyewa dalam hal ini menikmati penguasaan dan penggunaan aset selama periode sewa dan adanya kepastian bahwa aset akan dialihkan kepemilikannya pada akhir periode sewa. Pihak bank juga tetap sebagai pemilik aset selama periode sewa dan hanya akan mengalihkan kepemilikan jika cicilan sewa telah dipenuhi sesuai kesepakatan.⁸⁹

5. Aplikasi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dalam Perbankan Syariah

Bank syariah yang mengoperasikan produk *ijarah*, dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk operating lease maupun financing lease. Akan tetapi, pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak menggunakan *al-ijarah muntahiyah bi at-tamlik*, karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

Contoh aplikasi akad pada perbankan syariah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Contoh aplikasi akad pada perbankan syariah

Produk/jasa	Akad
Pembiayaan pendidikan	<i>Ijarah</i>
Safe Defosit Box	<i>Ijarah</i>

Berdasarkan kompilasi SOP yang disampaikan oleh bank syariah, tahapan pelaksanaan IMBT adalah seperti pada tabel.

⁸⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Ed.1. Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 265-266.

Tabel 2.2 Contoh tahapan akad pada perbankan syariah

No.	Tahapan
1	Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah.
2	Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati.
3	Bank syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah
4	Bank syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang
5	Bank syariah membayar tunai barang tersebut
6	Barang diserahkan terimakan dari pemilik barang kepada bank syariah
7	Akad antara bank dan nasabah untuk sewa beli
8	Nasabah membayar sewa secara angsuran
9	Barang diserahkan terimakan dari bank syariah kepada nasabah
10	Pada akhri periode, dilakukan jual beli antara bank syariah dan nasabah

Dari hasil telaahan atas SOP dan IMBT, terdapat beberapa hal yang dapat dicermati lebih jauh, yaitu di beberapa bank, komitmen untuk membeli barang pada akhir periode yang dituangkan dalam *wa'ad*, cenderung bersifat keharusan atau wajib bagi nasabah.⁹⁰

⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 267.

E. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian yang dijadikan sebagai rujukan dan perbandingan terhadap penelitian ini sebagai berikut:

1. Penelitian David Nova Setyawan Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dengan judul, “Upaya Bank Syariah Pada Penyaluran Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bittamlik* dalam Hal Terjadi Ingkar Janji (Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Malang)”. Berdasarkan hasil penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, maka upaya bank syariah dalam menangani pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang bermasalah akibat ingkar janji adalah Pertama, dengan melakukan musyawarah, Kedua, dengan melakukan perpanjangan jangka waktu pembayarannya, dan Ketiga dengan melakukan penjualan objek sewa kepada pihak lainnya.⁹¹
2. Tulisan Helmi Haris yang dimuat dalam jurnal La Riba Vol. I, No. 1, Juli 2007 dengan judul Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah). Tulisan tersebut menyimpulkan bahwa pemilikan rumah (KPR) oleh bank syari’ah-bank syari’ah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah; memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari’ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Segi positifnya adalah; dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syari’ah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.⁹²

⁹¹ David Nova Setyawan, Upaya Bank Syariah Pada Penyaluran Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bittamlik* dalam Hal Terjadi Ingkar Janji (Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Malang)”, Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, tidak dipublikasikan, 2010.

⁹² Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)”, dalam jurnal La Riba Vol. I, No. 1, Juli 2007.

3. Tulisan Ali Syukron dalam Jurnal Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, Vol. 2, No. 2 dengan judul Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* (IMBT) di Perbankan Syariah. Tulisan tersebut menyimpulkan bahwa dibandingkan dengan akad mudharabah, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi. seperti risiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.⁹³

Penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, baik dalam hal subjek dan objek penelitian, pendekatan penelitian maupun dalam metode analisis data yang digunakan. Fokus penelitian ini adalah tentang implementasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, penanganan resiko pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus.

F. Kerangka Pikir

Bank Muamalat Indonesia meluncurkan produk KPR Syariah menggunakan akad *Murabahah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* kemudian sejak bulan April 2007 berubah menjadi *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik*. Perubahan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam penggunaan akad dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

⁹³ Ali Syukron, "Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* (IMBT) di Perbankan Syariah", dalam Jurnal Economic; Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, Vol. 2, No. 2, 2013.

tidak lepas dari kelebihan yang dapat diperoleh dari akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu adanya *syirkah* antara nasabah dan bank yang akan mengikat nasabah dalam akad, dalam hal ini besarnya *syirkah* bagi nasabah lebih fleksibel dan jauh lebih kecil yaitu minimal 10 % dari harga jual rumah yang menjadi objek akad, selain itu juga jangka waktu yang digunakan dapat lebih lama maksimal sampai dengan 15 tahun.

Secara umum akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* yang digunakan dalam Kongsu 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. Pada pelaksanaannya, aplikasi produk-produk perbankan Syariah akan menimbulkan transaksi atau *akad* antara pihak Bank Syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan resiko pembiayaan.

Sekalipun bank dalam memberikan pembiayaan tidak pernah menginginkan bahwa pembiayaan yang diberikan akan menimbulkan permasalahan, namun pada prakteknya permasalahan tersebut kerap kali muncul dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar pembiayaan yang diberikan tidak menimbulkan permasalahan, namun tidak mustahil jika pada akhirnya pembiayaan tetap juga bermasalah, bahkan keadaan pembiayaan tersebut bukan hanya sekedar tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet. Setelah itu, bank akan melakukan upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan penyelamatan pembiayaan. Berbagai upaya penanggulangan terhadap resiko pembiayaan harus dilakukan dengan tujuan yang terarah namun tetap berpedoman pada prinsip *the prudential banking* atau prinsip kehati-hatian serta selektif dalam pemberian pembiayaan terhadap calon nasabah debitur sebab usaha pembiayaan bisa saja gagal sewaktu-waktu karena adanya kecurangan yang dilakukan oleh nasabah.

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas, maka dapat ditampilkan dalam bentuk gambar bagan sebagai berikut:

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran Penelitian

