

IMPLEMENTASI *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH WAL IJĀRAH* DALAM PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PONOROGO

SARPINI

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto

Email: sarpini@iainpurwokerto.ac.id

ABSTRAK

Harga rumah yang semakin lama semakin mahal membuat tidak semua orang sanggup membelinya karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi semua orang. Bank Muamalat Indonesia mempunyai produk pembiayaan untuk rumah yaitu pembiayaan *mushāraakah mutanāqis{ah wal ijārah*.

Penelitian ini bersifat analisis deskriptif, yaitu penulis memaparkan semua data yang meliputi data tentang alasan menggunakan *mushāraakah mutanāqis{ah wal ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo. Dan data tentang hubungan akad *mushāraakah mutanāqis{ah* dan akad *ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo secara sistematis, cermat dan faktual dengan pola deduktif yaitu mengemukakan teori-teori atau dalil-dalil yang bersifat umum tentang *mushāraakah mutanāqis{ah* kemudian melakukan analisis terhadap data mengenai multi akad untuk memperoleh sebuah kesimpulan yang khusus.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *musyāraakah mutanāqis{ah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yaitu *Mushāraakah mutanāqis{ah wal ijārah* adalah akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan PHSM di Bank Muamalat Indonesia

cabang Ponorogo. Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) ditinjau dari multi akad yaitu diperbolehkan dalam hukum Islam dan tidak termasuk kategori larangan hadits. Hubungan akad *musyarakah mutanāqishah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo yaitu ‘*Shirkat-al-Milik*’ (kepemilikan bersama) dan *ijārah*.

Kata kunci: *musyarakah mutanāqishah* dan *ijārah*.

ABSTRACT

The price of a house that is increasingly expensive makes not everyone can afford it because home is one of the basic needs for everyone. Bank Muamalat Indonesia has a financing product for the home namely is financing *musyarakah mutanāqishah wal ijārah*.

This research is both a descriptive analysis, i.e. the author lays out all the data that includes data about the reasons to use the *musyarakah mutanāqishah wal ijārah* in financing Residential Sharia in PT.Bank Muamalat Indonesia Branch Ponorogo. contract relationships and data on *musyarakah mutanāqishah* and *ijārah* in financing Residential Sharia in PT.Bank Muamalat Indonesia Branch systematically Ponorogo, meticulous and factual with the deductive pattern i.e. a fringe theories or propositions that are common on *musyarakah mutanāqishah* then do an analysis of the data concerning multi contract to acquire a specific conclusion. This research concluded that the reason Bank Muamalat Indonesia branch using contract Ponorogo *musyarakah mutanāqishah wal ijārah* in financing the residence of Islamic Muamalat (PHSM) namely *musyarakah mutanāqishah wal ijārah* is suitable for contract be used as an alternative solution in financing PHSM in Bank Muamalat Indonesia branch Ponorogo. Bank Muamalat Indonesia branch using contract Ponorogo *musyarakah mutanāqishah wal ijārah* in financing the residence of Islamic Muamalat

(PHSM) is reviewed from a multiple of contract that is allowed under Islamic law and does not include the category of the prohibition Hadith. The relationship contract *musyarakah mutanaqisah* and *ijarah* in Islamic Muamalat Residential Financing (PHSM) in Bank Muamalat Indonesia branch Ponorogo i.e. Shirkat al-'Belong' (shared ownership) and *ijarah*.

Keywords: *musyarakah mutanaqisah* and *ijarah*.

A. PENDAHULUAN

Kehadiran sistem perbankan yang sesuai tuntutan kebutuhan masyarakat muslim di Indonesia telah lama didambakan, tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitasnya. Kehadiran bank syariah bagi kaum muslimin dapat memenuhi kebutuhan sebuah lembaga keuangan yang bukan hanya sebatas melayani secara ekonomi namun juga spiritual. Bank syariah bagi masyarakat lainnya adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada. Ini terkait dengan tugas bank yang merupakan lembaga perantara jasa keuangan (*finansial intermediary*) dengan tugas pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan diharapkan dengan dana yang dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana kredit atau pembiayaan yang tidak disediakan baik oleh pihak swasta maupun negara dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Berdirinya perbankan syariah di tengah-tengah perbankan konvensional membawa kemajuan tersendiri bagi dunia perbankan di Indonesia. Kehadiran perbankan syariah di Indonesia dimulai pada dekade 1990-an. Keberadaan bank syariah di Indonesia dipelopori oleh Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Sejak saat itu mulailah dibuat aturan-aturan yang terkait dengan pelaksanaan operasional bank syariah.

Menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan kehidupan ekonomi

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YMKN, , 2005),16.

masyarakat luas adalah tugas bank yang mendasar. Bank juga disebut sebagai lembaga kepercayaan masyarakat (*fiduciary financial institution*) di mana bank memiliki visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yang diberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya peningkatan taraf hidup rakyat banyak.²

Umat Islam di Indonesia telah lama mendambakan keberadaan bank yang berdasarkan prinsip syariah. Kehadiran perbankan syariah dinilai mampu menjawab kesulitan-kesulitan yang terjadi di perbankan konvensional.³ Hal ini dikarenakan umat Islam di Indonesia telah lama mendambakan keberadaan bank yang berdasarkan prinsip syariah. Sektor perbankan syariah mampu bertahan pada saat terjadi krisis moneter di Indonesia pada tahun 1998 jika dibandingkan dengan perbankan konvensional. Hal ini terbukti dari banyaknya bank konvensional yang terlikuidasi maupun adanya merger antar bank. Bukti empiris memperlihatkan bahwa ketika krisis ekonomi berlangsung perbankan konvensional yang berbasiskan suku bunga mengalami keterpurukan sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkan perbankan syariah yang berbasiskan bagi hasil tetap dapat menjalankan fungsi intermediasinya secara baik. Pada periode restrukturisasi perbankan banyak bank konvensional mendapat bantuan pemerintah sementara perbankan syariah tidak memerlukan bantuan pemerintah. Kunci dari keberhasilan perbankan syariah adalah pelaksanaan sistem bagi hasil yang diterapkan mendorong terciptanya *loss & profit sharing* yaitu prinsip berbagi dalam keuntungan dan juga dalam kerugian.⁴

Perbankan syariah dinilai paling sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia dalam pandangan masyarakat. Hal ini dikarenakan kemudahan yang ditawarkan. Namun tidak secara keseluruhan bank syariah dapat menjamin semua pihak bebas dari permasalahan hukum. Berdasarkan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 1992, bank diperkenankan melakukan usahanya berdasarkan prinsip

² Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan I* (Yogyakarta: PPS MMH UGM, 1997), 1.

³ Karnoen A Perwataatmadja, *Membumikan Ekonomi Islam di Indonesia* (Jakarta: Usaha Kami, 1996), 30.

⁴ Zainulbahar Noor, *Bank Muamalat Indonesia, Sebuah Mimpi, Harapan dan Kenyataan Fenomena Kebangkitan Ekonomi Islam* (Jakarta: Bening Publishing, 2006), 126.

bagi hasil. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan penyediaan jasa perbankan berdasarkan prinsip bagi hasil. Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 huruf m dan pasal 13 huruf c Undang-undang nomor 7 tahun 1992, bahwa bank dapat menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Kemudian dengan Undang-undang nomor 10 Tahun 1998, bank sekaligus dapat menjalankan pola pembiayaan dan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.⁵

Dalam pasal 1 angka 13 yang dimaksud dengan prinsip syariah yaitu “aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah.” Di sini terlihat, bahwa di Indonesia berlaku dua sistem perbankan (*dual banking system*)⁶ yang memperbolehkan dua sistem perbankan berjalan bersama-sama, yaitu sistem konvensional yang menggunakan sistem bunga dan sistem syariah yang berlandaskan pada ketentuan Islam.⁷

Dengan demikian, operasional perbankan syariah tersebut hanya dijadikan salah satu bagian dari program pengembangan bank umum konvensional. Beroperasinya bank berdasarkan syariah ini berlaku prinsip eksklusivitas, bahwa bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan syariah hanya semata-mata melakukan kegiatan berdasarkan syariah, walaupun masih dimungkinkan untuk melakukan kegiatan yang bersifat *free based*. Oleh karena itu, tidak dibenarkan jika ada bank melakukan kegiatan konvensional seperti memberikan kredit atau menarik deposito dengan memberikan bunga tetapi juga menjalankan produk bank berdasarkan syariah.⁸ Bank Islam merupakan bank yang beroperasi dengan prinsip dasar tanpa bunga. Hal itulah yang secara prinsipil membedakannya dari kegiatan operasional bank

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), 64 – 65.

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2007), 32.

⁷ Gemala Dewi, et. Al. , *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.), 155.

⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah*.....6.

konvensional. Berdasarkan analisisnya dapat ditunjukkan bahwa keputusan untuk mengembangkan perbankan Islam, tidak lain adalah agar dapat menghapuskan kontroversi tentang status hukum bunga bank. Di sisi lain ada alasan yang lebih memantapkan pembentukan bank Islam, yaitu untuk menampung aspirasi dan “sikap menolak riba” sebagai keyakinan umat Islam pada umumnya. Karena itu perbankan syariah dapat ditempatkan sebagai alternatif pelayanan perbankan disamping perbankan konvensional. Pemerintah selanjutnya memberi peluang pilihan pada masyarakat untuk dengan bebas menentukan pilihan sistem layanan perbankan yang dikehendaki.⁹

Masyarakat yang ingin berurusan dengan bank telah diberikan alternatif dengan dipatuhinya rambu-rambu syariah secara *istiqamah* (konsekuen). Perbankan syariah dirancang untuk terbinanya kebersamaan dalam menanggung resiko usaha dan berbagi hasil usaha antara pemilik dana (*sāhibul māl*) yang menyimpan uangnya di bank, bank selaku pengelola dana, dan masyarakat yang membutuhkan dana yang bisa berstatus peminjam dana atau pengelola usaha (*mudhārib*).¹⁰

Sektor perbankan menempati posisi strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil antara pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*). Dalam hal ini fungsi utama sektor perbankan dalam kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam konteks *how to make money effective and efficient to increase economic value*.¹¹ Dalam aplikasinya, agar dapat memberikan pembiayaan, maka manajemen perbankan syariah diharapkan secara efektif dan efisien mampu untuk mengelola dana yang berhasil dihimpun dari berbagai sumber.¹²

⁹ Muslimin H. Kara, *Bank Syariah di Indonesia: Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia terhadap Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 17.

¹⁰ Karnaen A. Perwataatmadja, *Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bak Konvensional*, (Makalah disampaikan pada seminar (PPLIH) Tentang Perbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 17 November 1999, 13-14.

¹¹ Muhammad, *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman* (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), 65.

¹² Tim Pengembangan Perbankan Syariah, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Perbankan Syariah*, bagian 2, (Jakarta: IBI, Djembatanan, , 2002), 5.

Sejalan dengan berkembangnya sejumlah produk unggulannya, perkembangan bank syariah di Indonesia terus menggeliat dan berkembang cukup pesat. Selain tabungan, produk perbankan syariah yang banyak diminati masyarakat adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Seiring dengan pertumbuhan perekonomian masyarakat dan karena kebutuhan perumahan dinilai semakin mendesak yang merupakan kebutuhan primer, maka pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah banyak diminati oleh masyarakat sebagai nasabah bank syariah.

Pada umumnya, bank syariah dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah biasanya dengan menggunakan akad jual beli *murābahah* disertai dengan pemberian kuasa secara *wākalah* dan akad *al-ijārah al-muntāhia bi al-tamlīk* (IMBT).

Dengan semakin mendesaknya kebutuhan akan perumahan, perbankan sebagai salah satu sumber dana telah menyediakan kegiatan usaha berupa kegiatan penyaluran dana di antaranya dalam bentuk pelayanan perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya misalnya kebutuhan untuk membeli rumah, masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal Kredit Pemilikan Rumah disingkat KPR. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Fasilitas KPR adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal pula dengan nama “*housing loan*”. Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang memerlukan ‘papan’, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.¹³

Metode bunga diterapkan dalam perjanjian kredit pada bank konvensional dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Penduduk Indonesia yang sebagian besar beragama Islam memperlakukan bunga bank yang dianggap sebagai riba yang secara tegas dilarang dalam al-Quran. Dengan diharamkannya bunga atau riba, maka masyarakat menginginkan suatu bentuk penyediaan dana yang halal dan sesuai dengan prinsip syariah

¹³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial & Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank,; Perspektif Hukum & Ekonomi* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2004), 229.

dalam melaksanakan kegiatan usaha perbankan. Oleh karena itu perbankan syariah mempunyai peranan dan fungsi yang sangat penting dalam mengatasi masalah bunga atau riba, yaitu dengan menerapkan prinsip bagi hasil dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Sejak pertengahan tahun 2007, salah satu bank syariah yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia memasuki bidang baru dalam membiayai pemilikan rumah dengan memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah berupa Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Baiti Jannati* yang menggunakan jenis pembiayaan dengan akad *mushārahah mutanāqisāh* dan akad *ijārah*. Dengan adanya fasilitas pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Baiti Jannati*, masyarakat memiliki alternatif pembiayaan rumah secara syariah. Namun sejak Agustus 2010 Bank Muamalat Indonesia berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRS-nya dengan melakukan peluncuran kembali nama *brand* yang sebelumnya *Baiti Jannati*, menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM). Pembiayaan KPRS ini diawali dengan akad antara nasabah dengan bank untuk berkongsi dalam investasi di bidang perumahan dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqisāh*. *Mushārahah mutanāqisāh* merupakan produk turunan dari akad *mushārahah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *mushārahah* adalah *shīrkah* yang berasal dari kata; *sharaka-yushriku-sharkan-sharikan-shirkatan (shīrkah)*, yang berarti kerjasama. *Mushārahah* atau *shīrkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanāqisāh* berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.¹⁴ *Mushārahah mutanāqisāh* adalah *mushārahah* atau *shīrkah* yang kepemilikan aset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.¹⁵ Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*shīrkah*) antara bank dan nasabah. Barang ini tentunya akan dimiliki secara bersama pula, dengan porsi sesuai dengan modal yang

¹⁴ M. Nadrattuzaman Hosen. *Musyārahah Mutanaqisah. E-Papper, 1*. Diakses pada 1 Januari 2013.

¹⁵ Lihat fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyārahah Mutanaqisah*.

dikeluarkan di awal. Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah dengan porsi yang telah ditentukan di awal.

Kemudian dilanjutkan dengan akad kedua yaitu akad *ijārah* yang diperlukan karena rumah tersebut disewa oleh nasabah. Dengan kata lain nasabah berkerjasama dengan bank untuk melakukan pembelian rumah secara *mushārahah* dan kemudian rumah itu akan disewakan secara *ijārah* kepada orang lain ataupun disewakan kepada nasabah itu sendiri, yang hasil dari sewanya akan dibagi sesuai kesepakatan atau porsi modal masing-masing pihak, yang pada akhir pembiayaan rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Konsep Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) dengan menggunakan 2 (dua) akad dalam satu transaksi yaitu akad *mushārahah* dan *ijārah*, bagi sebagian ahli merupakan pelanggaran syariat, karena dapat menyebabkan terjadinya *ghārar*¹⁶ (ketidakjelasan) akad mana yang dipakai sehingga akad dapat menjadi tidak sah.

Oleh karena itu perlu dicari konsep-konsep dasar dan pertimbangan serta landasan hukum dari pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) dengan akad *mushārahah* dan *ijārah* agar masyarakat menjadi yakin untuk menggunakan fasilitas pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yang sudah sesuai dengan syariat Islam atau belum.

Perkongsiannya antara nasabah dan bank dalam pembiayaan pemilikan rumah dalam *mushārahah* menjadikan nasabah juga berhak memiliki sebagian hak atas rumah tersebut. Tetapi mengapa nasabah juga harus menyewa rumah kepada bank dengan menggunakan akad *ijārah*. Dalam pelaksanaan akad *ijārah*, akan dilakukan *review* harga sewa atau peninjauan kembali oleh bank berapa harga sewa yang harus dibayar nasabah. *Review* tersebut bisa menyebabkan kenaikan pembayaran sewa, penurunan pembayaran sewa atau bisa juga pembayaran sewa tidak berubah. Hal tersebut membuat nasabah ada yang merasa keberatan jika perubahan harga sewa mengalami kenaikan yang tinggi, sehingga bisa tidak sesuai dengan pendapatan nasabah.

¹⁶ M. Ichwan Sam, et. al., *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional* (Jakarta: Gaung Persada, 2006),131.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka *research problem* (rumusan masalah) dalam penelitian ini adalah alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārah mutanāqis{ah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM). Berdasarkan *research problem* tersebut maka dapat disusun pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārah mutanāqis{ah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) ?
2. Bagaimana hubungan akad *mushārah mutanāqis{ah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo?

C. KERANGKA TEORI

1. Pengertian akad

Pengertian akad dalam Kamus Besar bahasa Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak.¹⁷ Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.¹⁸ Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam al-Qur'an setidaknya ada 2 istilah yaitu *al 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).¹⁹ Istilah *al 'aqdu* terdapat dalam Surat Al- Maidah ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil'uqud* yaitu terbentuk dari huruf jar ba dan

¹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Cetakan Pertama Edisi III (Jakarta : Balai Pustaka, 2001), 18.

¹⁸ Ghufroon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 75.

¹⁹ Gemala Dewi,Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* Edisi pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), 45.

kata *al 'uqu>d* atau bentuk *jamak taksir* dari kata *al 'aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI diartikan perjanjian (akad).²⁰

Sedangkan kata *al 'ahdu* terdapat dalam Surat Ali-Imran ayat 76, bahwa dalam ayat ini ada kata *bi'ahdihi* terbentuk dari huruf *jar bi*, kata *al'ahdi* dan *hi* yakni *dhamir* atau kata ganti dalam hal ini yang kita bahas kata *al 'ahdi* oleh Team penerjemah Departemen Agama RI diartikan janji.²¹ Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al 'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbintenis* dalam KUHPerdata.²² Sedangkan istilah *al 'ahdu* bisa disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*²³, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.²⁴

Kesepakatan Ahli Hukum Islam (Jumhur Ulama) mendefinisikan akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang di benarkan syar'i yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.²⁵

Definisi syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syari'ah Islam syarat didefinisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.²⁶

²⁰ Departemen Agama RI, *Al qur'anul Karim wa Tarjamah Māniyah ilal Lughob al Indonesiyyah* (Al Madinah Al Munawwarah: Mujamma' al Malik Fahd li thibā'at al Mushaf asy Syarif, 1418 H), 156.

²¹ Ibid, 88.

²² Fathurrahman Djamil, *HukumPerjanjian Syariah dalam Kompilasi HukumPerikatan oleh Mariam Darus Badruzaman*, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001),75.

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2007), 51.

²⁴ Fathurrahman Djamil, *HukumPerjanjian...* 248.

²⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam) Edisi Revisi* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65.

²⁶ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5* (Jakarta: Ichtisar Baru van Hoeve,1996), 1510.

Adapun syarat akad ada yang menyangkut rukun akad, ada yang menyangkut obyek akad, dan ada yang menyangkut subyek akad.²⁷ Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, suatu akad terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus dipenuhi (syarat), yaitu :

- a. Dua *aqid* yang dinamakan *tharafiyil aqdi* atau *aqidain* sebagai subyek perikatan/para pihak (*the contracting parties*) .
- b. *Mahal al- aqdi (ma'qud alaih)*, yaitu sesuatu yang di akadkan sebagai obyek perikatan (*the object matter*).
- c. *Maudhu' al-aqdi (ghayatul akad)* yaitu cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (*the subject matter*).
- d. *Shighat al-aqd* sebagai rukun akad (*a formation*)

2. Pengertian *Mushārahah Mutanāqīshah*

Salah satu bentuk *mushārahah* yang berkembang belakangan ini adalah *mushārahah mutanāqīshah*, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah, seperti *riba*, *maysir*, dan *gharar*.²⁸ *Mushārahah mutanāqīshah* adalah suatu kontrak *mushārahah* yang dibentuk dan ditentukan perpindahan hak milik dari suatu pihak kepada pihak yang lain hingga berakhir dengan pemilikan sepenuhnya pihak yang menerima pindahan hak milik (pihak yang dibiayai) secara tunggal.²⁹ Pengertian yang lain *mushārahah mutanāqīshah* adalah *mushārahah* atau *shirkāh* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak. (*syarīk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Syarīk* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *shirkāh (mushārahah)*. *Hişşah* adalah porsi atau bagian *syarīk* dalam kekayaan *mushārahah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah

²⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas...*77-78.

²⁸ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank*,69.

²⁹ Mohd Sollehudin bin Shuib, et. All," Produk Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah (MM): Analisis Pelaksanaan, Kelebihan dan Isu di Citibank (Malaysia) Berhad", *Journal of Techno-Social*, Vol. 3 (2011), 46.

porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *mushārahah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

3. pengertian *ijārah*

Al-Ijārah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadfu* (ganti). Menurut pengertian syari'ah, *al-Ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁰ Jadi akad *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/ milkiyah*) atas barang itu sendiri.³¹

Konsep dan pengertian *al-ijārah* (*operasional lease*) berarti upah atau sewa. Ahli Hukum Islam memberi definisi yaitu menjual manfaat. Kegunaan, jasa, dengan bayaran yang ditetapkan.³² Sewa atau *ijārah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.³³ Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.³⁴

4. Pengertian, Jenis, dan Model Multi Akad

³⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah*...121.

³¹ Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), 38.

³² Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia Cet. Ke-4* (Jakarta: Kencana, 2007), 89.

³³ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank*101.

³⁴ Ibid, 102.

Multi dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; (2) berlipat ganda.³⁵ Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqu>d al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqu>d al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqu>d* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* sudah dijelaskan secara khusus pada bagian sebelumnya. Sedangkan kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun.³⁶ Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.³⁷ Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fikih adalah sebagai berikut:

- a. Himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkīb*).
- b. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basit*) yang tidak memiliki bagian-bagian.
- c. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.³⁸

5. Multi akad pada *musharakah mutanāqisah wal ijārah*

Kontrak *musharakah mutanāqisah* adalah melibatkan beberapa kontrak dalam satu dokumen perjanjian dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan (diakad) secara berlainan. Kontrak *musharakah mutanāqisah* adalah kontrak mempunyai cukup unsur-unsur kontrak

³⁵ Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua* (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), 671.

³⁶ Al-Tahānawī, *Kasysyāf Ishthilāhāt al-Funu>n J. 2* (Beirut: Dār Shādir, tt.), 534 kata al-jam' menunjukkan berkumpulnya sesuatu (*tadhāmm al-syai'*)

³⁷ Al-Jauhari, Al-Shihāh, j. 1, 139. Al-Fairu>z al-Abādi, Al-Qāmu>s al-Muhīth, 117.

³⁸ Abdullāh bin Muhammad bin Abdullāh Al-'Imrāni, *Al-'uqu>d al-Māliyah al-Murakkabah: Dirāsah Fiqhiyyah Ta'shīliyah wa Tathbiqiyah* cet. ke-1 (Riyadh: Dār Kunu>z Eshbelia li al-Nasyr wa al-Tauzī', 2006), 45.

sahih di sisi syarak. Kontrak yang sah ialah kontrak yang sempurna atau lengkap unsur-unsur dasarnya yaitu ada sighthah (tawaran dan penerimaan), dua orang yang berakad, barang yang diakadkan, subjek akad dan sempurna syarat-syarat syaraknya. Mengenai terdapatnya kombinasi tiga kontrak dalam satu kontrak, yaitu harus dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan secara berlainan. Terdapat tiga kontrak yang terlibat dalam *mushārahah mutanāqishah* yang telah dikenal pasti, yaitu *mushārahah*, *ijārah* dan *al-bay'*. Pada dasarnya tidak ada satu rukun khusus dalam kontrak ini. Sebaliknya rukun-rukun kontrak ini adalah berdasarkan rukun kontrak-kontrak yang terlibat dalam *mushārahah mutanāqishah* yaitu rukun *mushārahah*, *ijārah* dan *al-bay'*. Karena dalam kontrak *mushārahah mutanāqishah* itu terdapat rukun-rukunnya, perlu dipastikan rukun-rukun kontrak yang terlibat perlu dipenuhi dengan kesesuaian pada beberapa perkara.³⁹

Rukun-rukun *mushārahah* adalah rekan kongsi (pemegang saham), modal, proyek, untung dan yang terpenting yaitu sighthah (ijab dan kabul) atau tawaran dan penerimaan pihak yang berkongsi. Rukun-Rukun *ijārah* (dalam arti kata sewa) terdiri dari pemberi sewa, penyewa, harta yang disewa, manfaat barang yang disewa, upah sewa dan sighthah (tawaran dan penerimaan). Rukun jual beli di sisi ulama' mazhab H}anafi ialah adanya tawaran (*ijab*) dan penerimaan (*kaful*) yang menunjukkan berlakunya penukaran barang.⁴⁰ Dengan kata lain, rukun jual beli ialah perkataan atau perbuatan yang menunjukkan kerelaan menukarkan barang yang dimiliki. Di sisi jumbuh, kontrak jual beli mempunyai empat rukun yaitu penjual, pembeli, lafaz dan barang yang dikontrakkan.

D. ANALISIS

1. Akad *Mushārahah Mutanāqishah Wa al-Ijarah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

³⁹ Mohd Sollehudin bin Shuib, "Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Berhad (RHBIB): Analisis Kelebihan, Isu dan Cabaran dalam Penawaran Produk", *Al-Basirah* Vol 1, No. 1, 135-148 (2011), 4.

⁴⁰ Ibid.

Kebutuhan akan rumah sebagai kebutuhan papan utama merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Tempat untuk istirahat, tidur, kenyamanan dan perlindungan baik dari matahari dan hujan dibutuhkan oleh setiap orang. Oleh karena itu, memiliki rumah yang baik merupakan aspirasi dari semua orang. Dewasa ini, fasilitas kepemilikan rumah terasa begitu mudah. Tak sedikit layanan yang ditawarkan berbagai lembaga keuangan untuk memudahkan nasabahnya dalam pemenuhan kebutuhan tersebut.

Dalam kehidupan masyarakat, perjanjian akad mempunyai arti yang penting. Hal itu merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita.”⁴¹ Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Pernyataan Roscoe Pound mengenai abad pertengahan di mana sebagian besar kekayaan-kekayaan orang terdiri dari janji-janji dan keuntungan yang dijanjikan orang lain kepadanya.⁴²

Kenyataan ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad), yang memfasilitasi kita dalam memenuhi berbagai kepentingan kita. Mengingat betapa pentingnya akad (perjanjian), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturanterhadapnya. Demikian halnya dengan agama Islam, yang memberikan sejumlah prinsip dan dasar-dasar mengenai pengaturan perjanjian sebagaimana tertuang dalam al-Qur’an dan Sunnah Nabi Muhammad Saw. Dasar-dasar ini kemudian dikembangkan oleh ahli-ahli hukum Islam dari abad ke abad sehingga membentuk apa yang kini disebut hukum perjanjian syariah.⁴³

⁴¹ Henry R. Cheeseman, *Contemporary Busines Law*, cet. Ke-3 (New Jersey: Prentice Hall, 2000), 187.

⁴² Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, ter. Mohamad Radjab (Jakarta: Bhratara Karya Aksara , 1982), 144.

⁴³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 45.

Di perbankan syariah istilah kredit dinamakan pembiayaan karena istilah kredit sendiri cenderung ke bunga sedangkan istilah tersebut sudah termasuk unsur riba. Banyak produk-produk yang menggunakan sistem pembiayaan seperti modal usaha, modal kendaraan bermotor, serta pembiayaan rumah. Di Bank Muamalat sendiri Istilah KPRS adalah Kongsi Pemilikan Rumah Syariah. Istilah Kongsi sama dengan Kerjasama, tujuannya adalah agar Bank Muamalat selalu dekat dengan nasabahnya, dan jika bekerjasama dalam proses pemilikan rumah ini maka nasabah akan serasa dipermudah memiliki rumah sendiri ketimbang di Bank Konvensional yang menggunakan sistem Bunga, sedangkan suku bunga saat ini tidak menentu. Pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini dimana tingkat suku bunga Bank Indonesia perlahan mulai merangkak naik dan tingkat suku bunga KPR Konvensional pun ikut naik dan tidak ada seorangpun yang bisa memperkirakan sampai kapan tingkat suku bunga itu akan berhenti mengalami kenaikan karena memang sifat dari tingkat suku bunga itu sendiri memang sulit diprediksikan.⁴⁴

Oleh karena itu KPR syariah menjadi alternatif bagi anggota masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui KPRS yang bebas dari fluktuasi bunga. Bank syariah sama sekali tidak memungut bunga pada KPR syariah, akan tetapi memungut margin (selisih harga beli dengan harga jual) apabila KPR syariah tersebut memakai cara *murābahah* (jual beli) atau memungut harga sewa apabila bank syariah memakai cara *mushārahah ijārah* (sewa).⁴⁵

Dalam industri perbankan syariah, produk KPR Syariah dapat ditawarkan dengan menggunakan dua model pembiayaan, yakni dengan model pembiayaan *murābahah* dan model pembiayaan *mushārahah mutanāqisah*.

Dalam Islam, banyak sekali alternatif akad yang bisa dikembangkan dalam transaksi bisnis, bahkan kontrak *musyarakah mutanāqisah* sudah banyak dipraktekkan di beberapa Negara antara lain; di Timur Tengah, Amerika Serikat, Kanada, Inggris dan

⁴⁴ Asep Sudirman, *wawancara*, Ponorogo, 5 Maret 2014.

⁴⁵ Fadhil Wafa, *wawancara*, Ponorogo, 10 Februari 2014.

Australia. Tapi pada kenyataan sekarang ini, masih banyak lembaga keuangan Islam menggunakan akad pembiayaan perumahan dengan akad *bai' bithaman ajil* yang hampir mendekati dari konsep pembiayaan konvensional, dikarenakan indikator penerapan rate masih mengacu pada bunga konvensional.

Oleh sebab itu, salah satu alternatifnya adalah pembiayaan perumahan dengan akad *musharakah mutanaqisah wal ijarah*. *Musharakah mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *musharakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musharakah* atau *shirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Kemitraan kontrak *musharakah mutanaqisah*, di sisi lain didasarkan pada konsep kemitraan yang berkurang.

Rata-rata di Malaysia sekarang, cara pembiayaan pinjaman perumahan yang berlandaskan perbankan Islam adalah dengan menggunakan konsep *Bai' Bithaman Ajil* (BBA). Konsep syari'ah ini biasanya untuk pembiayaan perumahan yang masih dalam pembinaan, dan belum selesai.

Kontrak ini merujuk kepada penjualan barang yang pembayarannya secara berangsur-angsur. Dalam kontrak ini, pihak Bank akan membeli barang yang dikehendaki oleh pelanggan/nasabah dan kemudiannya menjualnya kepada pelanggan/nasabah yang memintanya dengan harga kos ditambah dengan keuntungan, harga ini disetujui oleh kedua pihak.

Sistem yang diterapkan ini, ditolak oleh ulama dan pakar timur tengah dengan alasan manipulasi, dan menimbulkan banyak kontroversi di kalangan masyarakat Malaysia. Akad ini memiliki dua jenis akad yaitu: Pertama; *ba'i al-innah*, kedua; *bai muajjal*. Para pakar ekonomi syari'ah lebih memilih menggunakan *musharakah mutanaqisah* dalam melaksanakan akad kredit antara kedua pihak.

Kemiripin akad ini dengan konvensional terdapat pada penandatanganan kontrak yang dilakukan pembeli dengan pengembang/kontraktor dan membayar 10%, hal ini dilakukan sebelum mendapatkan pembiayaan dari bank. Kemudian Bank akan

membeli dan melunasi dari pengembang rumah yang diminati oleh nasabah/pelanggan.

Persoalan di sini adalah, objek yang dijualbelikan baik oleh pihak pembeli dan pengembang, kemudian bank dan pengembang adalah objek yang belum ada. Sedangkan rukun jual beli dalam Islam mencakup adanya objek yang diperjual belikan. Di sinilah letak kemiripannya dengan sistem konvensional, karena biasanya bila objek yang disepakati gagal diserahkan pada waktu yang telah ditentukan atau tidak sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan maka akad itu telah batal, namun kerap kali yang terjadi adalah bahwa walaupun pengembang/kontraktor lambat dan tidak sesuai dengan waktu penyerahan yang telah ditentukan, maka pembeli tetap harus membayar angsuran yang telah disepakati, hal demikian merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lain.

Pada uraian di atas telah dijelaskan definisi dan sistem kerja *bai' bithaman ajil*, sebagaimana yang diterapkan oleh negeri jiran, bila dibandingkan dengan *musharakah mutanāqisah*, maka akan kita dapatkan beberapa perbedaan yang dapat menjawab mengapa para pakar ekonomi dan syari'ah lebih memilih akad ini dibandingkan dengan BBA.

Dalam *musharakah mutanāqisah* terdapat pula dua bagian akad, yaitu Pertama; asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Kedua; nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syari'ah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *musyarakah mutanāqisah wal ijarah* dalam

Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yaitu *mushārahah mutanāqīshah wal ijārah* adalah akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan PHSM di Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo. Pembiayaan yang panjang lebih dari tempo waktu 10 tahun misalnya. Pembayaran angsuran yang tetap (*flat*), tidak terpengaruh oleh fluktuasi bunga pasar, sebagaimana yang terjadi pada bank-bank konvensional.

Jika perolehan yang diterima oleh Bank Muamalat Indonesia pada akad *murābahah* berdasarkan besar cicilan nasabah, maka hal ini akan menyulitkan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dengan tempo yang panjang, melebihi 10 tahun. Karena cicilan akan semakin rendah nominalnya jika tempo pembiayaan semakin panjang.

Dengan skim pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah*, perolehan bank tidak berdasarkan besaran cicilan yang dibayarkan nasabah. Namun, berdasarkan nilai sewa yang telah ditentukan di awal berdasarkan tempo pembiayaan tertentu. Besaran ini dapat disepakati ulang jika disetujui kedua pihak merujuk pada harga pasar.

Perkembangan perbankan dan keuangan syariah mengalami kemajuan yang sangat pesat dan menghadapi tantangan yang makin kompleks. Perbankan dan lembaga keuangan syariah harus bisa memenuhi kebutuhan bisnis modern dengan menyajikan produk-produk inovatif dan lebih variatif serta pelayanan yang memuaskan.

Tantangan ini menuntut para praktisi, regulator, konsultan, dewan syariah dan akademisi bidang keuangan syariah untuk senantiasa aktif dan kreatif dalam memberikan respon terhadap perkembangan tersebut. Para praktisi dituntut secara kreatif melakukan inovasi produk; regulator membuat regulasi yang mengatur dan mengawasi produk yang dilaksanakan oleh praktisi, Dewan syariah dituntut secara aktif dan kreatif mengeluarkan fatwa-fatwa yang dibutuhkan industri sesuai tuntutan zaman, dan akademisi pun dituntut memberikan pencerahan ilmiah dan tuntunan agar produk maupun regulasi mendukung kebutuhan industry modern dan benar-benar tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syaria'ah.

Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah dalam menyahuti tuntutan kebutuhan masyarakat modern, adalah pengembangan *hibryd contract* (multi akad). Bentuk akad tunggal sudah tidak mampu merespon transaksi keuangan kontemporer. Metode *hybrid contract* seharusnya menjadi unggulan dalam pengembangan produk. Mabid Al-Jarhi, mantan direktur IRTI IDB pernah mengatakan, kombinasi akad di zaman sekarang adalah sebuah keniscayaan. Cuma masalahnya, literatur ekonomi syari'ah yang ada di Indonesia sudah lama mengembangkan teori bahwa syariah tidak membolehkan dua akad dalam satu transaksi akad (*two in one*). Larangan ini ditafsirkan secara dangkal dan salah, sehingga menyempitkan pengembangan produk bank syariah. Padahal syari'ah membolehkannya dalam ruang lingkup yang sangat luas.

Dari paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa keharaman multi akad pada dasarnya disebabkan oleh tiga hal; dilarang agama atau *hilah* karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*ghārar*) dan ketidakjelasan (*jahālah*), menjerumuskan ke praktik riba, dan multi akad yang menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama. Dengan kata lain, multi akad yang memenuhi prinsip syariah adalah multi akad yang memenuhi standar atau dhawabit sebagaimana telah dikemukakan.

Menurut bapak Asep Sudirman selaku direktur Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo Musyārah mutanāqīshah wal ijārah bukan termasuk multi akad, karena akad yang membangunnya berdiri sendiri-sendiri.⁴⁶ Menurut penulis, *musyārah mutanāqīshah wal ijārah* termasuk multi akad karena terdiri dari *mushārahah*, *al-ijārah* dan juga *al-bay'*, hal ini didukung oleh pendapat Mohamad Zaim bin Ismail.⁴⁷

Mushārahah mutanāqīshah (MMQ) wal ijārah adalah akad campuran antara akad *shīrkah* milik dengan *ijārah* yang *mutanāqīshah*

⁴⁶ Asep Sudirman, *wawancara*, Ponorogo, 5 Maret 2014.

⁴⁷ Mohamad Zaim bin Ismail, Analisis Kritis Terhadap Pembiayaan Semula Perumahan Secara Islam Melalui Kontrak *Musharakah Mutanaqisah*, *PROSIDING PERKEM VIII*, JILID 2 (2013) 910 – 925 ISSN: 2231-962X, 6.

atau jual beli yang disifati dengan *mutanāqīshah* (*decreasing*). Percampuran akad-akad ini melahirkan nama baru, yaitu *musyārahah mutanāqīshah* (MMQ). Substansinya hampir sama dengan IMBT, karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah, namun bentuk *ijārahnya* berbeda, karena *transfer of title* ini bukan dengan janji hibah atau beli, tetapi karena *transfer of title* yang *mutanāqīshah*, karena itu sebutannya *ijārah* saja, bukan IMBT.

Akad *musyārahah mutanāqīshah wal ijārah* merupakan gabungan dari akad *mushārahah* dan akad *ijārah*. Maka ketentuan yang berlaku pada akad *mushārahah* dan akad *ijārah* berlaku dalam akad *mushārahah mutanāqīshah*. *Musyārahah mutanāqīshah* bukan termasuk akad sewa-beli yang dikategorikan sebagai transaksi *‘two in one*. *Musyārahah mutanāqīshah wal ijārah* merupakan multi akad yang *mukhtāliṭah* (bercampur). Akan tetapi harus dicatat, meskipun sudah menjadi satu kesatuan, dalam pembuatan draft kontrak, akad-akad yang tergolong *hybrid* tersebut ada yang dapat digabungkan dalam satu title kontrak dan ada pula yang dipisahkan. Untuk *mushārahah mutanāqīshah*, akad *shīrkah milk*, dibuat terpisah dengan akad *ijārah*, demikian pula akad pembiayaan take over, masing-masing akadnya dipisahkan, namun dipandang sebagai satu kesatuan. Semua ulama mengharuskan terpisahnya dua akad tersebut.

Nazih Hammad dalam buku *al-’Uqud al-Murakkabah fi al-Fikih al-Islāmy* menuliskan, ”Hukum dasar dalam syara’ adalah bolehnya melakukan transaksi *hybrid contract*, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.⁴⁸

⁴⁸ Pendapat Imam Turmudzi mengatakan sebagian ahli ilmu menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan dua transaksi dalam asatu akad adalah seorang penjual mengatakan saya menjual baju ini seharga sepuluh ribu secara kontan dan dua puluhribu secara kredit.(lihat Al Amien Ahmad,

Musyarakah mutanaqisah dapat digunakan untuk pembiayaan properti, agar harganya bisa kompetitif dengan konvensional. Hal ini dikarenakan *murabahah* kurang tepat untuk pembiayaan properti dengan tenor panjang antara 7-15 tahun. Penerapan *murabahah* untuk properti dengan tenor jangka panjang tersebut, sudah dipandang kuno dan lebih beresiko dalam menghadapi fluktuasi pasar. Maka solusinya adalah *shirkah mutanaqisah* yang sudah difatwakan DSN melalui fatwa DSN No 73/2009.

Permasalahan yang muncul akibat dari terjadi kombinasi akad dalam *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* berbenturan dengan hadits nabi saw yang melarang dua transaksi dalam satu akad atau satu akad dalam dua transaksi (Hadits Riwayat Turmudzi dari Abu Hurairah). Makna satu akad dalam dua transaksi dalam hadits tersebut masih menjadi perdebatan para ulama fikih.

Terlepas pro dan kontra tentang pemaknaan hadits tersebut, menurut hemat penulis dengan mengacu pada pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafi'iyah ketika membicarakan perpaduan akad jual beli dengan sewa atau akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Mereka sepakat bahwa akad sewa bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi kedua akad sepanjang kesepakatan atau syarat tersebut tidak bertentangan *naṣṣ* syara' atau merusak kaidah syar'iyah atau syarat-syarat tersebut menghilangkan substansi akad.⁴⁹

Akibat logis dari pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah dan Syafi'iyah, maka multi akad yang terjadi dalam *musyarakah mutanaqisah wal ijarah*, sepanjang syarat-syarat yang diperjanjikan dalam akad tidak berlawanan dengan hukum Islam. Hal ini sesuai dengan hadits Nabi Saw: “Orang-orang muslim terikat dengan syarat-

Jual beli Kredit (Jakarta: Gema Insani, 1998), 30). Imam Syafi'i mengatakan yang dimaksud dengan dua transaksi dalam satu akad adalah jika seorang penjual mengatakan saya menjual rumahku kepadamu dengan harga sekian dengan syarat kamu harus menjual anakmu dengan harga sekian.

⁴⁹ Wahbah al-Zuhayli, *al-Muamalah al-Maliyah al-Mu'ashirah* (Damaskus: Dar al-Fikr, 2002), 410-412.

syarat mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal, atau menghalalkan yang haram” (HR. Turmudzi dari Abu Hurairah).⁵⁰

Kebolehan transaksi dalam *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* yang di dalamnya terdapat gabungan beberapa akad, di samping mengacu pada pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah dan Syafi’iyah diatas, juga didasarkan pada kaidah fikih (hukum Islam): “Tidak dapat diingkari adanya perubahan hukum lantaran berubahnya masa”.⁵¹ Hukum yang ada masa lalu didasarkan pada *maṣlahah* ketika itu, namun masa kini, *maṣlahah* telah berubah, maka hukumpun ikut berubah. Kaidah ini hanya berlaku di bidang muamalat dan bukan pada bidang ibadah.

Maksud kaidah hukum Islam tersebut, jika dikaitkan dengan ketentuan hukum larangan hadits riwayat Turmudzi tentang dua transaksi dalam satu akad, maka pemahaman hadits dimaksud menghendaki pemahaman yang kontekstual, artinya ketentuan hukum larangan dua transaksi dalam satu akad dalam hadits Turmudzi didasarkan pada kondisi *maṣlahah* pada waktu itu, namun kondisi *maṣlahah* saat ini telah berubah, maka hukumpun ikut menyesuaikan *maṣlahah* tersebut.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) menggunakan dua akad yaitu akad *musharakah mutanaqisah* dan *al-ijarah*, yang diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan *musharakah mutanaqisah* dan akad *ijarah*. Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *musharakah mutanaqisah wal ijarah* adalah sebagai berikut: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan KPRS kepada Bank Muamalat Indonesia dengan mengisi formulir permohonan Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM).

Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan menganalisa kelengkapan berkas yang dibutuhkan dibagian

⁵⁰ Turmudzi, *Sunan al-Turmudzi wa huwa al-Jami’u al-Shabih* Cet. I (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2002),320.

⁵¹ Asmuni A. Rahman, *Qa’idah Qa’idah Fiqih* (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), 107-108.

analisa, selanjutnya bagian analisa mengadakan proyeksi penilaian rumah. Jika di bagian analisa sudah *clear*, selanjutnya bagian marketing membuat surat proposal permohonan pembiayaan kepada komite pembiayaan dan selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad perjanjian melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan notaris yang telah disiapkan oleh pihak bank.

Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah dengan syarat nasabah membawa surat bukti pelunasan pembayaran perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yang diserahkan kepada pihak bank.

Pelaksanaan Akad *Mushārahah* bank Muamalat Indonesia pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) adalah kerjasama perkongsian yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah yaitu bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah memberikan uang muka minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad. Dalam hal ini pelaksanaan akad *mushārahah* jika dilihat dari segi pengertian kurang sesuai karena akad tersebut merupakan akad kerjasama yang mana kedua belah pihak saling mendistribusikan hartanya dan bersama-sama mengelola usaha yang mereka jalankan serta membagi antara keuntungan dan kerugian.

Dalam hal ini akad *mushārahah* mempunyai produk turunan yang dalam konteks perbankan syariah disebut dengan *mushārahah mutanāqis{ah* yang di dalamnya terdapat unsur kerjasama (*shīrkah*) dan unsur sewa (*ijārah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Mushārahah mutanāqis{ah* merupakan merupakan ketentuan pokok kedua unsur

tersebut. Berkaitan dengan *shirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *Shirkah*, dan shighat (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *Shirkah* yaitu:

- a. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama
- b. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya satu dengan yang lain.
- c. Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara yang berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi: penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), shighat (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang atau benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam *musyarakah mutanāqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musharakah mutanāqishah*, pada saat ini dapat disandarkan pada akad *musharakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa).

Karena di dalam akad *musharakah mutanāqishah* terdapat unsur *shirkah* dan unsur *ijarah*. *Musyarakah mutanāqishah* diperbolehkan dalam pandangan syara', seperti halnya *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Dalam hal ini bank berjanji akan menjual porsi kepemilikan asset kepada patner lainnya, hingga akhirnya kepemilikan asset tersebut berpindah kepada patner. Di awal kontrak, akad berjalan sebagaimana akad *musharakah* biasa, pihak bank dan semua patner yang terlibat di dalamnya, memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Namun, dalam konteks ini di akhir kontrak, pihak

bank berjanji akan menjual kepemilikan aset kepada patner lain, sehingga menjadi nol.⁵²

Penerapan akad *mushārah mutanāqisah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *mushārah mutanāqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

- 1.) Resiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
- 2.) Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

⁵² Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Cet. 1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 222.

2. Analisis pelaksanaan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.
 - a. Akad *Ijārah* pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM).

Akad *Ijārah* secara bahasa berarti upah dan sewa, jasa atau imbalan. *Ijārah* merupakan transaksi yang memperjual belikan manfaat suatu harta benda. Syariat mengesahkan praktek sewa karena kehidupan sosial memang membutuhkannya. Seperti, masyarakat membutuhkan rumah untuk tempat tinggal dan masyarakat satu dengan yang lain saling membutuhkan.⁵³

Menurut fuqaha Hanafiyah pengertian *ijārah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut fuqaha Shafi'iyah *ijārah* transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan menurut fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan manfaat suatu benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁵⁴

Ijārah sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).⁵⁵

Adapun dasar hukum dari akad *ijārah* terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 233:

⁵³ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 4* (Jakarta Pusat: Pena Pundi Aksara, 2006), 205.

⁵⁴ Ghufron A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 182.

⁵⁵Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K Lubis, *Perjanjian Dalam Islam Cet. 1* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52.

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.”

Akad *ijārah* sesungguhnya merupakan transaksi atas suatu manfaat, manfaat yang menjadi objek transaksi *ijārah* dibedakan menjadi dua yaitu pertama *ijārah* yang mentransaksikan manfaat benda-benda atau yang sering disebut dengan persewaan. Kedua yaitu *ijārah* yang mentransaksikan manfaat sumber daya manusia atau yang lazim disebut dengan perburuhan.⁵⁶

Menurut Heri Sudarsono dalam buku bank & lembaga keuangan syari'ah, deskripsi dan ilustrasi mengatakan bahwa *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Sedangkan menurut istilah *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Dalam konteks perbankan syariah *ijārah* adalah *lease contract* di mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (equipment) kepada nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.⁵⁷

Pengertian akad *ijārah* dalam KPRS adalah akad sewa menyewa antara pemilik *ma'jur* (obyek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya. Dalam hal ini terdapat kesamaan antara pengerjian *ijārah* dalam segi muamalah maupun dalam segi perbankan.

b. Rukun dan syarat akad *Ijārah*

Transaksi akad *ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

⁵⁶ Saleh bin Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*...482.

⁵⁷ Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), 62.

- 1) Orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah *baligh* dan berakal. Maka jika yang melakukan *ijarah* orang yang belum atau tidak berakal *ijarah* nya tidak sah. Berbeda dengan ulama Hanafiyah dan Malikiyah mereka berpendapat bahwa orang yang berakad tidak harus mencapai usia *baligh*, tapi anak yang *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* asalkan ada izin dari walinya.
- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak akan muncul perselisihan dikemudian hari.
- 4) Objek *ijarah* itu bisa diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- 5) Objek *ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara.
- 6) Yang disewakan itu bukan sesuatu yang wajib dikerjakan bagi penyewa. Seperti menyewa seseorang untuk melakukan shalat, haji dan kewajiban-kewajiban lain.
- 7) Objek *ijarah* merupakan sesuatu yang biasa disewakan.
- 8) Upah sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Menurut ulama Hanafiyah, upah sewa tidak boleh sejenis dengan manfaat yang disewa.⁵⁸

Menurut Saleh Al-Fauzan dalam buku yang berjudul *fiqh sehari-hari* menyebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah sebagai berikut: Orang yang berakad, sewa atau imbalan, manfaat dan sighthat (ijab dan qabul). Dilihat dari segi objeknya para ulama fikih membagi *ijarah* menjadi dua macam yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijarah* yang bersifat manfaat di antaranya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Para ulama sepakat memperbolehkan manfaat atas barang sebagai objek dari *ijarah* selama manfaat itu diperbolehkan oleh syara'.

⁵⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*...232-235.

Sedangkan *ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Para ulama memperbolehkan *ijārah* tersebut asalkan pekerjaan itu jelas.

Ijārah dalam hal pekerjaan dibagi menjadi dua macam yaitu *ijārah* yang bersifat pribadi dan *ijārah* yang bersifat serikat yaitu seorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak.⁵⁹

Syarat dan rukun akad *ijārah* dalam PHSM dilihat dari syaratnya terdapat kedua belah pihak, orang yang berakad, obyek *ijārah* tidak bertentangan dengan syara, upah dalam *ijārah* sudah disepakati. Sedangkan dalam rukunnya terdapat orang yang berakad, sewa atau manfaat, upah dan *sighat* (ijab dan *kabul*).

c. Pelaksanaan akad *Ijārah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM).

Akad *ijārah* pada PHSM adalah akad yang digunakan oleh bank sebagai kompensasi dana yang telah disepakati untuk diberikan kepada pihak bank karena jasanya telah mengurus pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah dan sebagai biaya atas perawatan rumah yang telah menjadi objek KPRS serta pada akhir masa perjanjian bank berjanji akan memberikan hak penuh kepada nasabah untuk memiliki rumah tersebut.

Dalam hal ini pelaksanaan akad *ijārah* jika dilihat dari segi pengertian kurang sesuai karena akad *ijārah* adalah akad sewa menyewa yang mana pihak yang menyewa barang hanya mengambil manfaat dari barang yang disewa dari pemilik barang dan tidak ada perpindahan kepemilikan.

Jika dalam perjanjian tersebut di atas nasabah mengalami wanprestasi maka pihak bank akan melakukan penyelidikan dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk mengetahui dan menyelesaikan masalah yang dialami oleh nasabah, sehingga nasabah melakukan kelalaian atau wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan pihak bank. Dan jika cara tersebut tidak

⁵⁹ Saleh bin Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*...236.

membuahkan hasil maka pihak bank akan menyelesaikan masalah tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan mengadukan hal tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional.⁶⁰

Dengan demikian hubungan akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *ijarah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo yaitu *Musyarakah mutanaqisah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Implementasi dalam operasional Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo adalah merupakan kerjasama antara Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.

Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Musharakah mutanaqisah ada dua bagian pada kontrak yaitu: Pertama, pelanggan atau nasabah masuk ke dalam suatu kemitraan (*musharakah*) di bawah konsep '*Syirkat-al-Milik*' (kepemilikan bersama), yaitu nasabah melakukan perjanjian dengan bank.

⁶⁰ Fadhil Wafa, *wawancara*, Ponorogo, 11 Februari 2014.

Pelanggan membayar, misalnya, 10% sebagai saham awal untuk bersama-rumah sendiri sementara bank menyediakan untuk keseimbangan 90%. Pelanggan atau nasabah kemudian secara bertahap menebus modal 90% saham pada porsi yang disepakati secara berkala sampai rumah ini sepenuhnya dimiliki oleh pelanggan atau nasabah.

Kedua, dalam bentuk sewa, bank memiliki saham (90%) atas kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah di bawah konsep *ijārah*, yaitu dengan pengisian sewa dan pelanggan atau nasabah setuju untuk membayar sewa kepada bank untuk menggunakan bagiannya dari properti tersebut. Jumlah sewa periodik bersama akan dibagi porsinya antara nasabah dan bank sesuai dengan persentase saham, bank sebagai pemegang saham terbesar pada waktu tertentu akan terus berubah porsi pemegang sahamnya dikarenakan pelanggan atau nasabah menebus saham tersebut. Sehingga pada akhirnya rasio saham pelanggan (nasabah) makin lama akan meningkat setelah setiap pembayaran sewa karena penebusan secara periodik sampai akhirnya sepenuhnya dimiliki oleh pelanggan atau nasabah. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.

E. KESIMPULAN

Penulis dapat mengambil kesimpulan dari penjelasan yang telah dipaparkan di muka bahwa alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārahah mutanāqīshah wa al ijārah*

dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yaitu *mushārahah mutanāqisah wa al ijārah* adalah akad yang sesuai dengan *syara'* dan akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM). Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārahah mutanāqisah wa al ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) ditinjau dari multi akad diperbolehkan dalam hukum Islam dan tidak termasuk kategori larangan hadis terhadap satu akad dalam dua transaksi dengan mendasarkan pada pendapat Nazih Hammad dan pada dalil hukum *maṣlahah*.

Mengenai hubungan akad *mushārahah mutanāqisah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo yaitu merupakan satu kesatuan yaitu akad terkumpul (*al-'uquḍ al-mujtāmi'ah*)

DAFTAR PUSTAKA

- Al Mubarakmi, Syafiyurrahman. *Shahih Tafsir Ibnu Katsir* Jilid 1. terj. Abu Ihsan Al Atsani. Bogor: PT Pustaka Ibnu Katsir, 2007.
- An-Nabhani, Taqyuddin. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*. Terj. Moh. Maghfur Wachid. Surabaya: Risalah Gusti, 1996.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2002.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Ash-Shiddieqy, T.M. Hasbi. *Pengantar Fikih Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1974.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* Edisi Revisi. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

- Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman*, Cetakan Pertama. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, cet.4. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Hakim, Atang Abd. *Fiqih Perbankan Syariah*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Ibrahim, Johanes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial & Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank,; Perspektif Hukum & Ekonomi*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2004.
- Kara, Muslimin H. *Bank Syariah di Indonesia: Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia terhadap Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan edisi dua*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Muhamad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Mulyana, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.
- Nawawi, Ismail. *Perbankan Syariah*. Surabaya: Vivipress, 2011.
- Perwataatmadja, Karnaen A. *Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional*, (Makalah disampaikan pada seminar (PPLIH) Tentang Perbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 17 November 1999.
- Pound. *Pengantar Filsafat Hukum*. terj. Mohamad Radjab. Jakarta: Bhratara Karya Aksara, 1982.
- Pramono, Nindyo. *Hukum Perbankan 1*. Yogyakarta: PPS MMH UGM, 1997.
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Bank Syariah*. Bandung: Kaifa, 2011.
- Rahman, Asmuni A. *Qa'idah Qa'idah Fiqih*. Jakarta: Bulan Bintang, 1976.

- Rivai, Veithzal. *Islamic Financial Management*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- S, Burhanuddin. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2008.
- S, Nasution. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Tarsito, 1992.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*. Jilid 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki. Bandung PT. Alma'arif,1996.
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Ter. Arif Maftuhin. Paramadina: Jakarta, 2004.
- Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*.Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam, dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Sugihanto. *Peluang Bank Syariah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat Ponorogo*: STAIN Ponorogo Press, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Perbankan Syariah*, bagian 2. Jakarta: IBI, Djembatan, 2002.
- Turmudzi. *Sunan al-Turmudzi wa huwa al-Jami'u al-Shahih*. Cet. I. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2002.
- Ulum, Fahrul. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Surabaya: Putra Media Nusantara, 2011.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalarn Praktek*. Jakarta:Sinar Grafika, 1991.
- Yasin, M. Nur. *Hukum Ekonomi Islam, Geliat Perbankan Syariah di Indonesia*. Malang: UIN Malang Press, 2009.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.