

ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH

Harun Santoso¹ dan Anik²
STIE-AAS Surakarta

¹Email: harun.santoso@yahoo.com

²Email: karjunianik@yahoo.co.id

ABSTRACT

This study is to analyze Ijarah financing in Islamic banking. Theories related to this study include about Ijarah, Ijarah financing, DSN-MUI fatwa, Ijarah financing application. This study is a qualitative descriptive study which is conducted in 2016. Data collection methods used is study literature.

The result of this study shows that the product is based on the principles of Islamic banking financing leases consist of pure rents and leases, which ended with the transfer of ownership, known as Ijarah muntahiya bit Tamlik. Ijarah Muntahia bit Tamlik or IMBT is basically a mix between a lease with purchase.

Keywords: Ijarah and Ijarah Mutahiya Bit Tamlik (IMBT)

Pendahuluan

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain baik untuk bersosialisasi ataupun untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, seperti kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Sebagai makhluk ciptaan Allah SWT, manusia tidak hanya diperintahkan untuk beribadah, akan tetapi juga untuk bermuamalah agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut. Untuk itu lahirlah fiqh muamalah yang merupakan aturan atau tata cara yang bisa dijadikan pedoman bagi manusia untuk berhubungan dengan manusia lainnya dalam sebuah masyarakat. Segala tindakan manusia yang bukan merupakan ibadah masuk kedalam kategori ini termasuk kegiatan perekonomian masyarakat.

Di dalam kehidupan ini terbagi 2 (dua) golongan masyarakat, yaitu golongan masyarakat yang kelebihan dana dan masyarakat yang kekurangan dana. Oleh karena itu munculah lembaga

keuangan bank maupun non-bank sebagai lembaga intermediasi antara 2 (dua) golongan masyarakat tersebut agar keseimbangan dapat terjadi dalam memenuhi kebutuhan hidup masing-masing. Di Indonesia telah banyak lembaga-lembaga keuangan bank maupun non-bank baik yang konvensional maupun syariah yang menyediakan jasa pembiayaan demi terpenuhinya kebutuhan manusia. Perbedaan yang mendasar diantara lembaga keuangan konvensional dan syariah ini adalah penggunaan system bunga yang merupakan riba di lembaga keuangan konvensional dan penggunaan system bagi hasil pada lembaga keuangan syariah.

Sebagai masyarakat Islam yang menganut ajaran Allah SWT, haruslah kita mentaati perintahnya dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam bermuamalah. Masyarakat yang membutuhkan dana bisa menggunakan jasa pembiayaan yang telah disediakan oleh lembaga keuangan

syariah, salah satunya adalah pembiayaan ijarah yang merupakan akad untuk menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syari'at islam. Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan Ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan Ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syari'ah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syari'ah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti Mudharabah dan Musyarakah. Oleh karena itu, peneliti membahas bagaimana penerapan dan perhitungan akad Ijarah pada lembaga keuangan syariah.

Ijarah

Al-ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian syara, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri¹. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu

tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa². Landasan hukumnya adalah:

- QS Al-Baqarah ayat 233 “*Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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”*

- Hadits
Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah bersabda: “*Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu*” (HR. Bukhari dan Muslim).

¹ Rifki Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah (Konsep dan implementasi PSAK Syariah)*, P3EI, Yogyakarta, 2008, hlm. 357

² Rumah Makalah, Pembiayaan Ijarah dan IM BT diambil dari <http://rumahmakalah.wordpress.com/2008/11/08/pembiayaan-ijarah-dan-imbt/>,

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah³:

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

Syarat *ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut:

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharaannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
3. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti.
4. memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.

Penjelasan transaksi *ijarah*

1. Transaksi *ijarah* ditandai dengan adanya pemindahan manfaat. Jadi dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli. Namun perbedaan terletak pada objek transaksinya adalah barang maka, pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.
2. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan *al-ijarah muntahiyah bit-tamlik* (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan).

³ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.99.

3. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian antara bank dengan nasabah.

Jenis Akad Ijarah

Dilihat dari sisi obyeknya, akad *ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Ijarah manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*)

Hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.⁴ Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *mustajir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *mustajir* dan *mustajir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.⁵

2. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala Al-'Amal*)

Hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional.⁶ Artinya, *ijarah* ini berusaha mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *mustajir* adalah pihak yang

⁴ Ascarya, "Akad & Produk Bank Syari'ah", cet ke-3, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 99.

⁵ Yazid Afandi, "Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah", (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), Hlm. 187-188.

⁶ Ascarya, "Akad & Produk Bank Syari'ah", Hlm. 99.

membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.⁷ Misalnya, yang mengikat bersifat pribadi adalah menggaji seorang pembantu rumah tangga, sedangkan yang bersifat serikat, yaitu sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak. (Seperti; buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.⁸

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sedangkan ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Selain dua jenis pembagian di atas, dalam akad ijarah juga ada yang dikenal dengan namanya akad *al-ijarah muntahiya bit tamlik* (sewa beli), yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.⁹

Dalam akad ini *musta'jir* sama-sama dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya. Akan tetapi keduanya terdapat perbedaan. Perbedaan tersebut ada dalam akad yang dilakukan di awal perjanjian. Karena akad ini sejenis perpaduan antara akad jual beli dan akad sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan penyewa atas barang yang disewa melalui akad yang dilaksanakan kedua belah pihak.¹⁰

⁷ Yazid Afandi, "Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah", Hlm. 188.

⁸ Abdul Aziz Dahlan, Dkk, "Ensiklopedi Hukum Islam", Hlm. 662-663.

⁹ *Ibid*, Hlm. 100

¹⁰ Yazid Afandi, *Loc. cit.*

Pembagian Akad Ijarah

Dilihat dari segi objeknya, maka *ijârah* dibagi menjadi 2 bagian yaitu *ijârah 'ala al-manâfi'i* yang artinya sewa atas manfaat barang dan *ijârah 'ala al-a'amâl* yang artinya sewa atas suatu pekerjaan. *Ijârah 'ala al-manâfi'i* adalah *ijârah* yang menjadikan manfaat dari barang sebagai objek akad, misalnya rumah, kendaraan dan lain sebagainya dengan remunerasi yang akan diterima si Pemilik Objek berupa *ujroh* atau *fee*. Sedangkan, *ijârah 'ala al-a'amâl* adalah *ijârah* yang berkaitan dengan pekerjaan dengan remunerasi yang diterima berupa *al-ajr* yang berarti upah.¹¹

Penentuan Ujroh

Dalam fatwa DSN No: 09/DSN MU I/IV/2000 perihal Pembiayaan *Ijârah* dinyatakan bahwa Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah Bagian Keenam Pasal pasal 271 ayat 1 dan 2 dinyatakan bahwa: (1) *Nilai atau harga ijârah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu dan (2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, dan atau tahun.*

Selain itu, pada pasal 272 dinyatakan bahwa (1) *Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan.* (2) *Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.* Sedangkan pada pasal 273 dinyatakan: *Kelebihan waktu dalam*

¹¹ Al-Zuhaili. 2002. *Al-fiqh al-mu'âmalat al-mâliyah*...Juz 5. hal 75 dan Abdullah 'Alwi Haji Hasan. 1997. *Sales and Contract in Early Islamic Commercial Law*. New Delhi: Nusrat Ali Nasri for Kitab Bhavan. hal 155 - 156

ijarahan yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan. Dalam hal *ujroh* yang ditarik dari *Rahn* Emas, berdasarkan fatwa Fatwa nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Emas bahwa besaran ongkos yang dibebankan kepada nasabah harus didasarkan pada pengeluaran yang nyata-nyata diperlukan untuk operasional *Rahn* Emas. Salah satu komponen ongkos tersebut adalah ongkos yang dibebankan atas dasar tempat penyimpanan *marhun* yang dilakukan berdasarkan akad *ijârah*.

Model Pembayaran Akad *Ijârah*

Terdapat 2 (dua) model pembayaran *ijârah* yang lazim digunakan di industri keuangan syariah¹²:

1. *Contigent to Performance*: Pembayaran tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh: Andi mengatakan akan memberikan uang sebesar Rp 500.000,- bagi orang yang dapat menemukan KTP milik Andi yang hilang di rental komputer Aida.
2. *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh Sewa Safe Deposit Box selama 2 bulan tarif Rp 100.000,-/bulan. Setelah akad bilamana nasabah hanya mempergunakan SDB selama 1 ½ bulan, maka nasabah tetap bayar untuk sewa 2 bulan yaitu sebesar Rp 200.000,-.

Dalam hal lain, dinyatakan bahwa *ujroh* akan menjadi wajib dibayar oleh *musta'jir* dan dapat dimiliki oleh *mu'jir* jika: i) dipersyaratkan segera dibayar sebagaimana terdapat dalam kontrak, ii) menyegerakan pembayaran *ujroh* dengan tujuan untuk mempercepat berakhirnya akad iii)

membayar atas penggunaan objek sewa secara bertahap berdasarkan waktu penggunaan. Jika telah disepakati bahwa pembayaran sewa dikenakan setelah masa sewa berakhir maka kontrak sewa tetap sah. Kepemilikan *ujroh* adalah mengikuti kepemilikan manfaat objek sewa, sedang kepemilikan manfaat objek sewa mengikuti perjalanan waktu. Menetapkan penyerahan objek sewa dapat mengikuti perkembangan masa (waktu per waktu), namun hal tersebut sangat susah diterapkan, oleh sebab itu ditetapkan bahwa pembayaran sewa adalah mengikuti hari atau mengikuti peringkat. Metode tersebut didasari pada dalil *istihsân*.¹³

Berakhirnya Akad *Ijârah*

Para ulama menyatakan bahwa akad *ijârah* akan berakhir apabila¹⁴:

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
2. Waktu perjanjian berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya. Apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.
3. Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
4. Menurut ulama *Hanâfiyah* berakhirnya akad *ijârah* karena salah satu pihak yang berakad meninggal sebab akad *ijârah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijârah* tidak batal/berakhir dengan wafatnya salah seorang berakad, karena manfaat boleh diwariskan dan *ijârah* sama dengan jual-beli, yaitu

¹² Adiwarman Azwar Karim. 2006. *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*. Ed 3. Jakarta : Raja Grafindo Persada. hal 141

¹³ Al-Zuhaili. 2004. *Al-fiqh al-islâmi ...* Juz 5. hal 3839-3840

¹⁴ *Ibid.* hal 3862-3863

mengikat kedua belah pihak yang berakad.

5. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah pasal 253 dinyatakan bahwa: *“Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.”*

Implementasi akad ijarah

Akad-akad yang dipergunakan oleh lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syari'ah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan syari'ah untuk diterapkan dalam produk dan instrumen keuangan syari'ah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi.¹⁵ Terkait dengan itu, disini penyusun hanya menjelaskan praktek pembiayaan ijarah dan *ijarah muntahiya bit tamlik* dalam lembaga keuangan syari'ah. Menurut surat edaran No. 10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia tertanggal 17 Maret 2008, dalam memberikan pembiayaan ijarah Bank Syari'ah atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus memenuhi langkah berikut ini :

- a. Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas objek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan objek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan,
- b. Barang dalam transaksi ijarah adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewanya,
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar ijarah, serta hak

dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah,

- d. Bank wajib melakukan analisis atas rencana pembiayaan atas dasar ijarah kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha, keuangan dan/atau prospek usaha,
- e. Objek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya,
- f. Bank sebagai pihak yang menyediakan objek sewa, wajib menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas objek sewa serta ketepatan waktu penyediaan objek sewa sesuai kesepakatan,
- g. Bank wajib menyediakan dan untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah,
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar ijarah,
- i. Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus,
- j. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang,
- k. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan objek sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan objek sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian pemeliharaan yang bersifat material dan structural harus dituangkan dalam akad, dan Bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan

¹⁵ Ascarya, *“Akad & Produk Bank Syari'ah”*, hlm. 209.

objek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.

Berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank Syari'ah, tahapan pelaksanaan *ijarah* adalah sebagai berikut¹⁶ :

- a. adanya permintaan untuk menyewakan barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syari'ah,
- b. Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati,
- c. Bank Syari'ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah,
- d. Bank syari'ah menyewa barang tersebut dari pemilik barang,
- e. Bank syari'ah membayar sewa di muka secara penuh,
- f. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syari'ah,
- g. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa,
- h. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran,
- i. Barang diserahkan dari bank syari'ah kepada nasabah, dan
- j. Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke bank syari'ah, yang selanjutnya akan diserahkan ke pemilik barang.

Selain Bank Syari'ah sebagai pemberi sewa, di beberapa bank terdapat juga posisi bank sebagai wakil atau menggunakan wakalah. Bank syari'ah mewakili pemilik barang (objek sewa) kepada nasabah (penyewa).

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)

Di atas telah disebutkan bahwa produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa terdiri

dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan *ijarah muntahiya bit tamlik*.¹⁷ *Ijarah muntahia bit tamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah.

Dari sisi ijarah, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (ijarah), sebelum transaksi jual beli dilakukan. Secara teknis, implementasi IMBT juga diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBS pada tanggal 17 Maret 2008 yaitu:

- a. Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa`ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan,
- b. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa`ad*) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank,
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis,
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, "Hukum Perjanjian Islam di Indonesia", (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 79

dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa, dan

- e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad IMBT.

Sedangkan berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank syariah, tahapan pelaksanaan IMBT adalah sebagai berikut¹⁸ :

- a. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah,
- b. *Wa'ad* antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati,
- c. Bank Syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah,
- d. Bank syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang,
- e. Bank syariah membayar tunai barang tersebut,
- f. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah,
- g. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa beli,
- h. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran,
- i. Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah, dan
- j. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syariah dan nasabah.

Berikut ilustrasi dari penerapan IMBT dalam KPR Bank Syariah yang digunakan dalam rangka memenuhi

kebutuhan nasabah terhadap kepemilikan rumah tinggal dan atau investasi property.

Pelaksanaan IMBT dengan Wakalah:

Fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang Murabahah pada ketentuan Pertama ayat 9 dinyatakan:

“Jika LKS hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik LKS.”

Kalimat “secara prinsip” yang ada di Fatwa DSN tersebut diterjemahkan dalam tataran praktis dalam konteks penerapan IMBT pada saat LKS membeli rumah yang akan dijadikan objek sewa dengan pernyataan sebagai berikut: “Pada saat, LKS menyetujui permohonan nasabah untuk KPR secara IMBT, maka jika LKS telah melakukan konfirmasi pembelian kepada developer, maka secara prinsip LKS telah membeli rumah. Walaupun secara akuntansi belum terdapat aliran dana kepada Developer/penjual, LKS berkomitmen untuk melakukan pembayaran uang pembelian rumah kepada developer yang diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah. Setelah rumah tersebut dibeli oleh LKS maka kemudian baru dapat dilakukan akad IMBT”

Penggunaan akad wakalah dimaksudkan untuk membutuhkan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari LKS serta nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara LKS dengan developer/penjual/supplier. Jika terjadi wanprestasi di kemudian hari akan tertutup peluang nasabah akan mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari LKS.

¹⁸ Ascarya, “Akad & Produk Bank Syariah”, hlm. 209



Keterangan

- 1. A: Rumah milik Developer PT. Makmur
- 1. B: Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada LKS dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian LKS melakukan proses analisa pembiayaan.
- 2. LKS telah menyetujui permohonan pembiayaan pemilikan rumah untuk nasabah, LKS melakukan Akad Wakalah dengan Nasabah untuk (transfer) pembayaran uang transaksi pembelian rumah sebesar Rp 450 juta atas nama LKS kepada Developer/penjual yang berasal dari rekening nasabah. Dalam contoh ini, nasabah telah melakukan pembayaran uang muka kepada LKS sebesar Rp 50 juta.
- 2. A: Rumah seluas xx m2 menjadi milik penuh LKS
- 3. LKS dan Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip Ijarah (Muntahiya Bit Tamlik) selama 100 bulan untuk menyewa Rumah seluas xx m2 dengan uang sewa sebesar Rp 7 juta /bulan.
- 3. A: Nasabah menyewa Rumah seluas xx m2 milik LKS dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut
- 4. Nasabah membayar uang sewa bulan pertama sebesar Rp 7 juta hingga 99 (sembilan puluh sembilan) bulan ke depan.
- 5. Pemindehan pemilikan dapat dilakukan dengan Akad Hibah bilamana

perjanjian pembiayaan beraturan sampai dengan akhir masa sewa. Jika, dipertengahan masa sewa nasabah ingin melakukan pelunasan pembiayaan dipercepat, maka LKS akan menggunakan akad Ba'i.

Metodologi Penelitian

Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi literatur, yaitu dengan cara membaca atau mengambil informasi dari jurnal ilmiah, buku dan juga memanfaatkan internet sebagai sumber informasi. Studi literatur dilakukan untuk mempelajari teori-teori yang berkaitan dengan penelitian, sehingga data yang akan dikumpulkan untuk dianalisis lebih akurat. Teori-teori yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain tentang Ijarah, pembiayaan ijarah, fatwa DSN-MUI, aplikasi pembiayaan ijarah.

Kesimpulan

Dari pembahasan di atas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut: bahwa produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa-menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan *ijarah muntahiya bit tamlik*. *Ijarah muntahia bit tamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah.

Berdasarkan SOP yang disampaikan oleh Bank Syari'ah, tahapan pelaksanaan *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Adanya permintaan untuk menyewakan barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syari'ah.
 - b. Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati.
 - c. Bank Syari'ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah.
 - d. Bank syari'ah menyewa barang tersebut dari pemilik barang.
 - e. Bank syari'ah membayar sewa di muka secara penuh.
 - f. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syari'ah.
 - g. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa.
 - h. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran.
 - i. Barang diserahkan dari bank syari'ah kepada nasabah.
 - j. Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke bank syari'ah, yang selanjutnya akan diserahkan ke pemilik barang.
- d. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah penyewa.
 - e. Dalam hal nasabah penyewa mengambil opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa, maka bank wajib mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah yang dilakukan pada saat tertentu dalam periode atau pada akhir periode pembiayaan atas dasar akad IMBT.

Secara teknis, implementasi IMBT juga diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPBS pada tanggal 17 Maret 2008 yaitu:

- a. Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa`ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan.
- b. Bank hanya dapat memberikan janji (*wa`ad*) untuk mengalihkan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank.
- c. Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan/atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis.

Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Anshori, "*Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*", (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010).
- Adiwarman Azwar Karim. 2006. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Ed 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Al-Zuhaili. 2002. *Al-fiqh al-mu`âmalat al-mâliyah*.Juz 5. hal 75 dan Abdullah 'Alwi Haji Hasan. 1997. *Sales and Contract in Early Islamic Commercial Law*. New Delhi: Nusrat Ali Nasri for Kitab Bhavan.
- Yazid Afandi, "*Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*."
- Abdul Aziz Dahlan, dkk, "*Ensiklopedi Hukum Islam*", hlm. 662-663.

Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.99.

Rifki Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah (Konsep dan implementasi PSAK Syariah)*, P3EI, Yogyakarta, 2008

Fatwa DSN MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

Rumah Makalah, Pembiayaan Ijarah dan I MBT diambil dari <http://rumahmakalah.wordpress.com/2008/11/08/pembiayaan-ijarah-dan-imbt/>,

Haris Ibrahim, Contoh *Perhitungan Murabahah, Musyarakah dan Ijarah* diambil dari <http://harisbsm.blogspot.com/2011/02/i.html>