
TELAAH TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA (*AL IJARAH*) DALAM PERBANKAN SYARIAH

Oleh :
Sriono, SH, M.Kn
Dosen tetap STIH Labuhanbatu

ABSTRAK

Perkembangan ekonomi disuatu Negara tidak dapat dilepaskan dari perkembangan dunia perbankan. Untuk perkembangan perbankan di Indonesia sendiri saat ini sedang baik, dan dengan dukungan dari peraturan perundangan yang cukup. Perbankan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa bank secara umum dibedakan menjadi dua yaitu bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat, sedangkan bank umum tersebut dibagi menjadi dua yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Khusus untuk bank syariah saat ini telah ada aturan sebagai dasar hukum operasional bank tersebut, yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Yang mengatur seluruh kegiatan yang dilakukan oleh perbankan syariah tersebut.

Bank syariah sendiri di Indonesia sedang mencapai posisi tinggi dalam bisnis perbankan. Salah satu produk dari perbankan syariah yaitu pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa (*Ijarah*). adapun transaksi yang dilakukan oleh bank syariah khususnya tentang sewa, yaitu: transaksi sewa-menyewa yang didasarkan atas Akad *Ijarah* dengan opsi perpindahan hak milik (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*) sebagaimana yang diatur dalam pasal 21 huruf b angka 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Transaksi *ijarah muntahiya Bittamlik* merupakan perkembangan dari transaksi *ijarah* untuk mengakomodasikan kebutuhan pasar dan kebutuhan konsumen. Karena transaksi tersebut merupakan pengembangan dari transaksi *ijarah*, maka ketentuannya juga mengikuti ketentuan *Ijarah*

Kata Kunci: Perjanjian, *Ijarah*, Bank Syariah

I. PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ini berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna suatu barang, manusia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. Sedangkan untuk mendapat

permodalan hanya dapat dilakukan pada perbankan.

Di Indonesia sendiri saat ini telah terbagi antara bank konvensional dan bank syariah, sehingga masyarakat telah banyak pilihan untuk menggunakan jasa bank yang akan dipilihnya. karena kurangnya pemahaman yang ada pada masyarakat terhadap bank syariah ini sehingga banyak masyarakat yang masih menggunakan jasa bank konvensional. Walaupun demikian saat ini karena dukungan dari pemerintah yang cukup dengan adanya aturan tersendiri sebagai payung hukum serta banyaknya

perbankan khususnya bank-bank syariah yang membuka cabang-cabang sampai kedaerah sehingga masyarakat mulai memahami. Adapun bentuk dukungan yang lain yaitu Bank Indonesia telah mengeluarkan PBI No.8/3/PBI/2006 tanggal 30 Januari 2006 yang membolehkan bank konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah untuk membuka layanan syariah pada kantor cabang konvensional bank dimaksud.

Menurut laporan Bank Indonesia ada tiga Bank Umum Syariah (BUS), 26 UUS (Unit Usaha Syariah), 26 UUS (Unit Usaha Syariah), dan 114 BPRS. Dengan kekuatan ini perbankan syariah berhasil membukukan 2,8 juta rekening nasabah, sedangkan volume usaha bank syariah hingga akhir 2007 baru mencapai Rp. 36,5 triliun atau sekitar 1,8 persen dari aset perbankan nasional. Sehingga wajar jika kemudian banyak bank-bank konvensional yang membuka cabang syariah secara langsung maupun melalui konversi cabang-cabang syariah secara langsung maupun melalui konversi cabang konvensional menjadi cabang syariah. Tentu saja, kondisi saat ini membutuhkan adanya dukungan yang kuat dari berbagai pihak agar sistem ekonomi berdasarkan syariah Islamiyah dapat terus tumbuh dan berkembang di Indonesia.

Bank syariah secara kuantitatif tumbuh dengan pesat tanpa diikuti dengan peningkatan kualitas ternyata telah menimbulkan dampak negatif yang tidak

kecil. Banyak keluhan masyarakat tentang pelayanan yang tidak memuaskan dari lembaga keuangan syariah, bahkan sudah mulai banyak Bank Perkreditan Rakyat Syariah yang menghadapi kesulitan. Menghadapi kenyataan ini ada sebagian umat Islam yang mulai goyah keyakinannya akan kebenaran konsep lembaga keuangan syariah. Namun syukur alhamdulillah, masih banyak umat islam yang tetap percaya, bahwa kesulitan-kesulitan yang di hadapi lembaga keuangan syariah bukanlah kesalahan konsep, tetapi semata-mata karena pada awalnya kurang *istiqomah* sehingga menimbulkan salah urus di kemudian hari.

Perbankan Syariah dalam kegiatannya untuk membantu perekonomian rakyat memberikan pembiayaan bagi masyarakat sehingga bank syariah termasuk salah satu lembaga pembiayaan konsumen. Pembiayaan Bank Syariah dalam penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk barang atau jasa untuk nasabahnya. Selain itu, kegiatan pembiayaan Bank Syariah juga melakukan transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah* (*salam* dan *istishna*'), transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang (*qardh*), dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Perbankan syariah dalam menjalankan usaha dalam bentuk pembiayaan, belum terbuka terhadap masyarakat sehingga masyarakat masih berasumsi bahwa semua bank itu adalah sama. Khusus untuk pembiayaan *ijarah* ini banyak masyarakat yang tidak atau belum memahaminya, karena bank dalam menawarkan pembiayaan sudah dalam bentuk tabel yakni sudah ditentukan besarnya pinjaman serta besaran pembayaran setiap bulannya tanpa mencantumkan jenis pembiayaan yang akan diperjanjikan.

II. RUMUSAN MASALAH

Dari uraian-uraian diatas dapat kita ambil permasalahan yang akan kita bahas yaitu:

1. Bagaimana bentuk-bentuk dari akad *ijarah* pada bank syariah ?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian (akad) dengan menggunakan akad *ijarah* pada bank syariah ?

III. PEMBAHASAN

3.1 Bentuk akad *Ijarah* pada bank syariah

Landasan *ijarah* disebut secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah Ayat 233 Allah menjelaskan bahwa: "*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".

Ijarah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang ada pada perbankan syariah. *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Definisi mengenai prinsip *Ijarah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip *ijarah* sebagai transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Dengan skim *Ijarah*, bank syariah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah 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 penyewa.

Kegiatan pembiayaan perbankan Syariah melalui *Ijarah*, dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Didasarkan atas periode atau masa sewa biasanya sewa peralatan. Peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai *Operating Ijarah*.
- b. *Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlik* di beberapa negara menyebutkan sebagai *Ijarah Wa Iqtina* yang artinya sama juga yaitu menyewa dan setelah itu diakuisisi oleh penyewa.

Fatwa DSN tentang ijarah ini kemudian diadopsi kedalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang menjelaskan bahwa bank dapat bertindak sebagai pemilik objek sewa, dan bank dapat pula bertindak sebagai penyewa yang kemudian menyewakan kembali. Namun tidak seluruh fatwa DSN diadopsi oleh PSAK 59, misalnya fatwa DSN mengatur bahwa objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa; sedangkan PSAK 59 hanya mengakomodir objek *ijarah* yang berupa manfaat dari barang.

Dengan semakin berkembangnya lembaga pembiayaan, maka *ijaraah* ini kemudian dapat digunakan dalam hal pembiayaan kendaraan dengan opsi dimiliki diakhir sewa yang disebut dengan *Ijarah Muntahia Bittamlik*. *Ijarah Muntahia Bittamlik* (sewa dan pembelian) adalah perjanjian antara

perusahaan pembiayaan (*Muajjir*) dengan konsumen sebagai penyewa (*Mustajir*). Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir perusahaan (*muajjir*) mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (*financial leasing* dengan pembelian *option*) merupakan aqad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Aqad ini merupakan jaringan dua aqad yaitu aqad ijarah (sewa menyewa) dan aqad al-bai '(jual beli). Istilah ini tersusun dari dua kata; at-ta'jir / al-ijarah (sewa) dan at-Tamlik (kepemilikan). Al-Ijarah berasal dari kata al-ajru yang berarti al-'iwadhu (ganti). Ijarah secara bahasa berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan ijarah, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut ulama Hanafiah bahwa ijarah adalah: "aqad untuk memungkinkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan".

2. Menurut ulama Syafi'iah ijarah adalah: "Transaksi terhadap manfaat yang diinginkan secara jelas harta yang bersifat mudah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu".
3. Menurut ulama Malikiah dan Hanabilah ijarah adalah: "menjadi milik suatu kemanfaatan yang mudah dalam waktu tertentu dengan pengganti".
4. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa ijarah adalah: "Aqad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat".

Dalam konsteks Perbankan Islam ijarah adalah suatu transaksi sewa-menyewa (*lease contract*) dimana bank atau lembaga keuangan bertindak sebagai penyewa yang menyewakan peralatan (*equipment*), bangunan, rumah, mesin-mesin, dan barang-barang lain, kepada nasabah berdasarkan beban biaya yang sudah ditentukan secara pasti di awal akad. Berikutnya kata *At-Tamlik* berarti membuat orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap manfaat baik yang diperoleh dengan adanya penggantian atau tidak. Milik atau kepemilikan adalah hubungan antara

manusia dengan harta yang diakui oleh syara' dimana harta itu hanya dikhususkan kepada manusia dan memungkinkan manusia memiliki harta tersebut selama tidak bertentangan dengan ketentuan syara'. Selain dari penjelasan di atas kata milik (*al-mulk*) juga digunakan untuk "sesuatu yang dimiliki", misalnya: seseorang mengatakan bahwa "barang ini milikku atau barang ini kepunyaank", makna ini telah dipakai dalam kehidupan sehari-hari yang mendefinisikan bahwa milik itu adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, baik itu kepemilikan atas barang itu sendiri (*'ain*) maupun kepemilikan terhadap manfaat barang tersebut. Jadi jelas bahwa milik lebih umum dari pada harta, karena harta melekat kepemilikannya kepada pemiliknya sedangkan milik belum tentu melekat sepenuhnya kepada pemiliknya, seperti memiliki manfaat untuk menggunakan barang tertentu. Maksud inilah yang dipahami oleh Imam Hanafi sebagai hak milik dalam Islam yaitu manfaat merupakan milik bukan harta. Berdasarkan ada tidaknya pengganti untuk aqad yang menyebabkan kepemilikan ini dapat dibedakan kepada beberapa hal, yaitu:

1. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya sesuatu sebagai pengganti maka ini disebut

- jual beli. Suatu barang yang ingin menjadi seseorang maka ditukar dengan uang (alat tukar) dengan cara membeli dan barang itu menjadi miliknya.
2. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan. Orang yang menyewakan bisa mengambil manfaat dari pada barang tersebut sesuka hatinya asalkan tidak keluar dari kesepakatan kedua pihak yang telah disepakati setelah membayar sewa terhadap manfaat tersebut.
 3. Jika kepemilikan terhadap sesuatu tanpa adanya ganti maka ini adalah hibah / pemberian. Pemberian tidak harus memberikan barang pengganti karena ini pemberian gratis dari seseorang, seperti: atasan memberikan hadiah / pemberian kepada karyawan yang rajin, maka karyawan tidak perlu mengganti dengan sesuatu agar menjadi miliknya, hadiah itu sudah menjadi miliknya.

Adapun jika kepemilikan terhadap suatu manfaat tanpa adanya ganti maka disebut pinjaman. Memberi semangat kepada orang lain untuk menggunakannya dengan niat meminjamkan barang tersebut, maka itu dibolehkan dengan tidak ada barang

pengganti, hal ini dibolehkan oleh Imam Syafi'I dan Imam Hambali.

Berdasarkan penjelasan diatas definisi *ijarah Muntahiya Bittamlik* (persewaan yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan) adalah kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya ganti yang jelas. Maka ini yang disebut persewaan yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan yang disebut *ijarah muntahiya Bittamlik* (IMBT). Dalam buku panduan praktis transaksi perbankan syari'ah juga dijelaskan bahwa *ijarah muntahiya Bittamlik* adalah transaksi *ijarah* yang diikuti oleh proses perpindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi *ijarah muntahiya Bittamlik* merupakan perkembangan dari transaksi *ijarah* untuk mengakomodasikan kebutuhan pasar dan kebutuhan konsumen. Karena transaksi tersebut merupakan pengembangan dari transaksi *ijarah*, maka ketentuannya juga mengikuti ketentuan *Ijarah*. Di beberapa Negara dan juga dalam bank Syariah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* juga dikenal dengan sebutan *Ijarah Wa Iqtina* yang artinya sama dengan *ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu pengalihan / perpindahan

hak kepemilikan dengan opsi menjual atau menghibahkan pada akhir masa sewa.

Ijarah Wal Iqtina tidak terlalu dikenal oleh ilmuwan-ilmuwan muslim tradisional, meskipun sebenarnya tidak ada hal yang melanggar hukum (*unlawful*) pada penggabungan dua konsep tersebut yaitu *ijarah* dan *wa'ad* untuk menjual atau hibah, asalkan riba bukan tujuan dari para pihak yang membuat perjanjian itu. *Ijarah wal iqtina* merupakan konsep *hire purchase*, dalam lembaga keuangan Islam disebut dengan financial leasing dengan *purchase option*. *Ijarah wal iqtina* adalah suatu kombinasi dari kegiatan sewa-menyewa atas barang-barang bergerak (*moveble*) dan barang-barang tidak bergerak (*immovable*) dengan memberikan kepada penyewa (*lessee*) suatu pilihan atau opsi (*option*) pada akhirnya untuk membeli barang yang disewa. Lembaga-lembaga Keuangan Islam menggunakan *ijarah wal iqtina* dengan cara, lembaga keuangan yang bersangkutan menyewakan barang-barang yang bergerak atau barang-barang tetap seperti: perlengkapan (*equipment*), bangunan, rumah, alat-alat rumah tangga dan sebagainya kepada salah satu nasabah yang akan membayar sejumlah uang yang telah disetujui pada awal pada lembaga yang bersangkutan.

3.2 Pelaksanaan perjanjian akad *ijarah* pada bank syariah

Sewa-menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Menurut pengertian hukum islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud sewa-menyewa adalah mengambil manfaat dari suatu benda. Jadi, dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya.

Pada pembiayaan *ijarah*, bank berkedudukan sebagai penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam rangka penyewaan barang berdasarkan prinsip *ijarah*. Mengikuti penjelasan *ijarah* dalam PSAK 59, maka pembiayaan *ijarah* dapat digunakan untuk membiayai penyewaan barang yang kemudian disewakannya kembali kepada nasabah, dan dapat pula digunakan untuk membiayai pembelian barang yang kemudian disewakannya kepada nasabah.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *ijarah* memuat tentang:

a) Rukun dan Syarat *Ijarah*:

1. *Sighat Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.
- b) Obyek *akad Ijarah*, yaitu:
 1. manfaat barang dan sewa; atau
 2. manfaat jasa dan upah.
- c) Ketentuan Obyek *Ijarah*:
 1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
 2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
 5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada bank sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
- d) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*:
 1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 2. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
 - a. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:

- b. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
- c. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
- d. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Sebagaimana yang telah dijelaskan didepan bahwa *Ijarah Muntahia Bittamlik* disebut dengan istilah sewa dan pembelian. Maka dalam *Ijarah Muntahia Bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- a) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. menjual barang diakhir masa sewa hal ini dilakukan apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relative kecil. Karena sewa

yang dibayarkan relative kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk mengurangi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode.

- b) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

menghibahkan barang di akhir periode masa sewa dilakukan apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Transaksi *Ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *Ijarah* objek transaksinya

adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya pada nasabah. Karena itu dalam perbankan Syariah dikenal *Ijarah Muntahhiyah Bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

Pada *aal-Bai' wal Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) dengan sumber pembiayaan dari *Unrestricted Investment Account (URIA)*, pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada nasabah yang dilakukan secara bulanan juga. Yang jelas pembiayaan IMBT adalah penyediaan uang untuk membiayai transaksi dengan prinsip IMBT, bukan akad IMBT itu sendiri¹

Proses pembiayaan *ijarah* adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* ke bank syari'ah
- b. Bank Syari'ah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek *ijarah*, dari supplier/penjual/pemilik.
- c. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan baik mengenai objek

ijarah, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharannya, maka akad pembiayaan *ijarah* ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.

- d. Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek *ijarah* tersebut kepada Bank.
- e. Apabila bank membeli objek *ijarah* tersebut, setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang dapat disewakan kembali.
- f. Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut, setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut dikembalikan oleh bank kepada penjual/pemilik.

IV. KESIMPULAN

1. Bentuk-bentuk dari akad *ijarah* pada bank Syariah yaitu:
 - a) Didasarkan atas periode atau masa sewa biasanya sewa peralatan. Peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai *Operating Ijarah*.
 - b) *Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik* di beberapa negara menyebutkan sebagai *Ijarah Wa Iqtina* yang artinya sama juga yaitu menyewa

¹ Muhammad. 2009. "Model-model Akad Pembiayaan di bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan di Bank Syariah)". UII Press. Yogyakarta. Hal. 49

dan setelah itu diakuisisi oleh penyewa.

2. Pelaksanaan dari sistem pembiayaan *ijarah* yaitu dilaksanakan dengan proses sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan *ijarah* ke bank syari'ah
- b. Bank Syari'ah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek *ijarah*, dari supplier/penjual/pemilik.
- c. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharaannya, maka akad pembiayaan *ijarah* ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
- d. Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek *ijarah* tersebut kepada Bank.
- e. Apabila bank membeli objek *ijarah* tersebut, setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang dapat disewakan kembali.
- f. Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut, setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut

dikembalikan oleh bank kepada penjual/pemilik

DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana D. 2005. *Perbankan Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Karim. 1990. *Bank Indonesia: Analisis Fiqih dan Keuangan*. The International Institute of Islamic Thought. Jakarta.
- Muhammad. 2009. *Model-model Akad Pembiayaan di bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan di Bank Syariah)*. UII Press. Yogyakarta.
- Muhammad Syafii Antonio. 2001. *Bank Syariah sebagai Bankir dan Praktisi Keuangan*. Bank Indonesia dan Tazkia Institute. Jakarta.
- Wiroso. 2005. *Hukum Ekonomi Dan Ekonomi Islam*. Mandar Maju. Bandung.
- Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip syariah.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank syariah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *ijarah*