



ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH

Almirah Luthfiyah Nur Aurellia

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Fauzatul Laily Nisa

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Alamat: Jl. Rungkut Madya, Gunung Anyar, Surabaya, 60294

Korespondensi penulis: f.laily.nisa.es@upnjatim.ac.id

Abstract. *This research was conducted with the aim of analyzing the application of financing using the Ijarah (rental) scheme in the sharia banking industry. The theories underlying this research include the concept of ijarah itself, the Ijarah financing mechanism, the fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) regarding Ijarah, as well as the application and implementation of Ijarah financing in practice. This research is descriptive qualitative research carried out in 2016, using data collection methods in the form of literature studies. The research results show that financing products in Islamic banks based on the leasing principle include two types, namely pure lease (Ijarah) and termination of lease with transfer of asset ownership known as Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). IMBT is basically a combination of a rental agreement and a sale and purchase agreement.*

Keywords: *Ijarah and Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*

Abstrak. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis penerapan pembiayaan dengan skema Ijarah (sewa) pada industri perbankan syariah. Beberapa teori yang melandasi penelitian ini antara lain mengenai konsep *ijarah* itu sendiri, mekanisme pembiayaan *Ijarah*, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang *Ijarah*, serta penerapan dan implementasi pembiayaan *Ijarah* dalam praktiknya. Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian kualitatif deskriptif dan menggunakan metode pengumpulan data berupa studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk pembiayaan di bank syariah berdasarkan prinsip sewa meliputi dua jenis, yaitu sewa murni (*Ijarah*) dan penghentian sewa dengan pengalihan kepemilikan aset yang dikenal sebagai *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*. *IMBT* pada dasarnya merupakan kombinasi antara akad sewa dengan akad jual beli.

Kata Kunci: *Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebagai makhluk yang tidak dapat hidup menyendiri, manusia memiliki kodrat untuk saling tergantung satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, keterkaitan dan ketergantungan antar manusia menjadi sebuah konsekuensi yang tidak dapat dihindari dalam upaya pemenuhan seluruh kebutuhan tersebut secara utuh dan berkesinambungan. Dalam ajaran Islam, manusia diwajibkan untuk beribadah dan bermuamalah (berinteraksi dalam kehidupan bermasyarakat) agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya (Asshiddiqie & Safa'at, 2019). Dari kebutuhan manusia untuk berinteraksi dalam kehidupan bermasyarakat tersebut, terbentuk fiqh muamalah, yaitu seperangkat aturan atau norma dalam Islam yang mengatur interaksi antarmanusia, termasuk dalam kegiatan ekonomi. Semua tindakan manusia yang bukan ibadah, seperti kegiatan ekonomi, termasuk dalam lingkup fiqh muamalah (Suhendi, 2014). Dalam konteks era globalisasi dan perubahan yang cepat, industri perbankan telah mengalami transformasi yang signifikan.

Received Mei 31, 2024; Revised Juni 04, 2024; Juli 01, 2024

* Almirah Luthfiyah Nur Aurellia, f.laily.nisa.es@upnjatim.ac.id

Salah satu inovasi signifikan dalam industri perbankan adalah munculnya perbankan syari'ah yang menerapkan pendekatan yang selaras dengan prinsip-prinsip Islam dalam pengelolaan dan layanannya (Antonio, 2001). Salah satu instrumen utama dalam perbankan syari'ah adalah *ijarah* atau *al-ijarah*. Dalam konteks perbankan syari'ah, *ijarah* atau *al-ijarah* merupakan konsep di mana suatu entitas menjual manfaat atau kegunaan dari suatu barang kepada pihak lain tanpa menjual barang itu sendiri, dengan barang tetap dimiliki oleh penjual (pemilik aset) (Karim, 2014). Pihak yang memanfaatkan barang tersebut membayar kompensasi atas pemakaian barang, sesuai dengan konsep sewa atau penyewaan yang diatur dalam hukum Islam.

Dalam sistem keuangan Islam, *ijarah* merupakan perjanjian sewa atau kontrak sewa yang diatur berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah. Konsep ini melibatkan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan (Fitriani & Nazaruddin, 2022). Pembayaran sewa didasarkan pada kesepakatan antara bank dan nasabah, yang biasanya terdiri dari tarif sewa dan margin keuntungan yang disepakati. Dalam perbankan syari'ah, riba (bunga) dilarang keras dan dianggap sebagai dosa besar dalam ajaran Islam. Oleh karena itu, segala bentuk pembayaran bunga atau riba dalam transaksi keuangan harus dihindari (Ascarya, 2015). Prinsip *ijarah* menjadi salah satu alternatif yang tepat dalam prinsip syari'ah Islam karena melibatkan konsep sewa atau sewa yang tidak melibatkan pembayaran bunga.

Ijarah

Al-ijarah, yang berasal dari kata Arab "al-ajru" yang berarti "ganti" atau "kompensasi", adalah sebuah akad atau perjanjian dalam hukum Islam di mana seseorang menyewakan barang atau jasa kepada orang lain dengan imbalan pembayaran. Dalam akad ini, hak kepemilikan atas barang tersebut tidak berpindah tangan, melainkan hanya hak untuk memanfaatkannya yang berpindah. (Muslich, 2010). Ijarah, dalam konteks ekonomi Islam, diibaratkan sebagai sebuah jembatan yang menghubungkan pemilik aset dengan mereka yang membutuhkan manfaatnya. Jembatan ini kokoh didirikan atas dasar akad yang sah, di mana pemilik aset (muajjir) menyerahkan hak guna bendanya kepada penyewa (mustajir) untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan upah yang disepakati bersama. Landasan hukum dari akad *ijarah* didasarkan pada:

A. QS Al-Baqarah Ayat 233

وَكَسُوهُنَّ رِزْقُهُنَّ لَهُ الْمُؤَلُّودُ وَعَلَى الرَّضَاعَةِ بَيْمٌ أَنْ أَرَادَ لِمَنْ كَامِلَيْنِ حَوْلَيْنِ أَوْ لَادَهُنَّ يُرَضِعْنَ وَالْوَالِدَاتُ
أَرَادَا إِنْ ذَلِكَ مِثْلُ الْوَارِثِ وَعَلَى بَوْلِدِهِمْ لَهُ مُؤَلُّودٌ وَلَا يَوْلِدُهَا ۖ وَالِدَةٌ نَضَارٌ لَا وَسْعَهَا إِلَّا نَفْسٌ تُكَلِّفُ لَا بِالْمَعْرُوفِ
مَا سَأَلْتُمْ إِذْ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَادَكُمْ تُسْتَرُّ ضِعْوًا أَنْ أَرَدْتُمْ وَإِنْ عَلَيْهِمَا جُنَاحٌ فَلَا وَتَشَاوِرْ مِنْهُمَا تَرَاضٍ عَنْ فِصَالٍ
بِصَيْرٍ تَعْمَلُونَ بِمَا اللَّهُ أَنْ وَعَلَّمُوا اللَّهَ وَاتَّقُوا بِالْمَعْرُوفِ أَنْتُمْ

- Artinya: “Para ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

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

Rukun atau unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* meliputi:

1. Dalam transaksi sewa-menyewa (*ijarah*), terdapat dua pihak utama yang terlibat. Pertama, *mustajir*, merujuk pada individu atau badan usaha yang membutuhkan aset untuk digunakan dan bersedia membayar biaya sewa. Kedua, *mu'jir* atau *muajir*, yang merupakan pemilik aset yang bersedia menyewakan asetnya kepada pihak lain dengan memperoleh imbalan berupa pembayaran sewa. Dengan demikian, *mustajir* bertindak sebagai penyewa yang memanfaatkan aset, sementara *mu'jir* adalah pihak yang menyediakan aset untuk disewakan.
2. Telah disepakati antara harga sewa dan obyek yang disewakan
3. Prosedur akad yang melibatkan *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) dari kedua belah pihak.

Semua rukun tersebut harus terpenuhi agar akad *ijarah* menjadi sah dan mengikat secara syari'ah. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* agar sesuai dengan ketentuan hukum Islam antara lain:

1. Kedua belah pihak sepakat mengenai manfaat atau jasa yang akan diberikan dari aset yang disewakan.
2. Aset yang disewakan tetap menjadi milik pemilik (*mu'jir/muajir*), yang bertanggung jawab untuk merawatnya agar dapat memberikan manfaat bagi penyewa (*mustajir*).
3. Akad *ijarah* berakhir ketika aset yang disewakan tidak lagi dapat dimanfaatkan atau digunakan.
4. Aset yang disewakan harus dapat memberikan manfaat kepada penyewa. Meskipun aset tersebut mengalami kerusakan selama masa kontrak, akad *ijarah* tetap berlaku.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, akad *ijarah* dapat dilaksanakan secara sah sesuai prinsip-prinsip syari'ah.

Penjelasan transaksi *ijarah*

1. Hakikat dari akad *ijarah* terletak pada perpindahan kemanfaatan atas suatu objek. Dengan kata lain, inti atau esensi dari transaksi *ijarah* adalah mengalihkan hak untuk memanfaatkan dan mengambil kegunaan dari suatu aset, baik berwujud maupun tidak berwujud, dari pemilik kepada penyewa, bukan untuk memindahkan kepemilikan atas aset itu sendiri.
2. Pada implementasinya, bank syari'ah memiliki opsi untuk mengalihkan kepemilikan aset sewa kepada nasabah setelah masa sewa berakhir. Untuk mengakomodasi hal ini, terdapat istilah khusus yaitu "*al-ijarah muntahiyah bit-tamlik*" yang merujuk pada akad sewa yang diikuti dengan pemindahan hak milik atas barang sewaan dari pihak bank selaku pemilik awal kepada nasabah selaku penyewa. Dengan demikian, disamping menyewakan aset, bank juga dapat mengakomodir keinginan nasabah untuk memiliki aset tersebut setelah masa sewa usai.
3. Sebelum akad *ijarah* dilaksanakan, pihak bank dan nasabah harus terlebih dahulu menyepakati secara bersama mengenai besaran biaya sewa yang akan dibayarkan oleh nasabah sebagai penyewa selama masa sewa berlangsung. Apabila disertai dengan opsi perpindahan kepemilikan aset di akhir periode, maka harga jual barang jika terjadi

pengalihan kepemilikan tersebut juga harus ditentukan dan disepakati pada saat awal perjanjian dilakukan oleh kedua belah pihak.

Dengan demikian, skema transaksi *ijarah* yang diterapkan pada perbankan syariah memiliki dua model. Pertama, *ijarah* yang murni berupa penyewaan aset atau barang saja tanpa diikuti pemindahan kepemilikan setelah masa sewa usai. Kedua, *ijarah* melibatkan perpindahan kepemilikan aset dari bank kepada pelanggan setelah jangka waktu sewa yang disepakati. Pelanggan memiliki pilihan untuk menyewa atau menyewa aset sebelum membeli aset yang disewanya pada akhir periode sewa.

Jenis Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* (sewa) dapat dibedakan menjadi dua jenis berdasarkan objek yang disewakan, yaitu:

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

Ijarah terbagi menjadi dua jenis. Pertama, *ijarah* atas jasa dimana seseorang yang disebut *mustajir* mempekerjakan orang lain yang disebut *ajir* dengan memberikan upah atau *ujroh* sebagai imbalan atas jasa yang diberikan. Kedua, *ijarah* atas barang sewaan, di mana *mustajir* menyewa barang-barang tertentu dari pemiliknya yang disebut *mu'jir*. Contohnya penyewaan rumah, mobil, pakaian, dan lain-lain. Dalam hal ini, *mu'jir* menerima imbalan sewa (*ujroh*) dari *mustajir*, dan sebagai gantinya *mustajir* mendapat hak memanfaatkan barang sewaan tersebut. Kedua belah pihak membuat kesepakatan sebelumnya atas kerjasama sewa-menyewa ini, sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Islam.

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

Ijarah yang berkaitan dengan penyewaan aset atau properti, di mana seseorang diberikan hak untuk menggunakan aset atau properti tertentu dengan memberikan imbalan. Dalam konteks bisnis konvensional, jenis *ijarah* ini serupa dengan praktik persewaan. Dengan kata lain, *ijarah* digunakan untuk menyewa seseorang agar melakukan tugas atau pekerjaan tertentu. *Mu'jir* adalah seseorang yang menawarkan keterampilan, tenaga, atau jasa tertentu, sedangkan *mustajir* adalah seseorang yang memerlukan keterampilan, tenaga, atau jasa tersebut dan memberikan imbalan (*ujrah*) untuk itu. *Mu'jir* menyediakan tenaga atau jasanya kepada *mustajir*, dan sebagai imbalannya *mustajir* membayar upah (*ujroh*) kepada *mu'jir*. Contohnya adalah mempekerjakan seorang pembantu rumah tangga, atau suatu kelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan umum. Beberapa profesi yang dapat dikategorikan dalam jenis *ijarah* ini antara lain pekerja bangunan, penjahit, pekerja pabrik, dan tukang sepatu.

Dalam konsep *ijarah* (sewa-menyewa) dalam Islam, terdapat beberapa jenis yang telah dibahas sebelumnya. Pertama adalah *ijarah* atas manfaat barang atau aset, di mana seseorang menyewa barang milik orang lain untuk diambil manfaatnya dengan membayar *ujrah* (sewa). Jenis ini banyak diaplikasikan dalam produk dan layanan perbankan syariah. Jenis kedua adalah *ijarah* atas penyewaan jasa atau tenaga kerja, di mana seseorang mempekerjakan orang lain dengan memberikan upah atas jasa yang diberikan. Jenis ini biasanya digunakan dalam skema pembiayaan investasi atau modal kerja di perbankan syariah.

Selain dua skema *ijarah* yang telah disebutkan sebelumnya, yaitu sewa murni dan sewa dengan pemindahan kepemilikan, terdapat jenis akad *ijarah* lainnya yang disebut al-*ijarah* muntahiya bit tamlik (IMBT). Akad ini adalah bentuk khusus dari transaksi sewa-menyewa yang

mencakup janji untuk mengalihkan kepemilikan aset yang disewa dari penyewa kepada pihak yang menyewa setelah masa sewa berakhir, baik dengan pembayaran tambahan atau tanpa biaya tambahan. Al-ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) adalah skema sewa-menyewa yang mencantumkan klausul pengalihan kepemilikan aset dari pihak yang menyewakan kepada penyewa (*musta'jir*) setelah jangka waktu sewa yang disepakati berakhir. Dengan kata lain, transaksi ini pada awalnya berbentuk perjanjian sewa biasa, namun pada akhir masa sewanya, kepemilikan atas barang atau aset sewa tersebut berpindah ke tangan pihak penyewa. Dalam skema al-ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT), penyewa (*musta'jir*) memiliki pilihan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas barang yang disewa setelah masa sewa selesai. Pengalihan kepemilikan ini dapat dilakukan dengan dua cara: penyewa dapat membeli barang tersebut langsung dari pemberi sewa (*mu'jir*), atau pemberi sewa dapat memberikan kepemilikan barang tersebut secara cuma-cuma kepada penyewa. Dengan demikian, skema ini memungkinkan penyewa untuk menjadi pemilik barang yang disewa pada akhirnya, baik dengan membayar tambahan biaya atau tanpa biaya sama sekali.

Walaupun kedua akad ini berakhir dengan kepemilikan properti oleh penyewa, terdapat perbedaan antara akad ini dan akad jual beli biasa. Perbedaan utama antara akad ijarah konvensional dan al-ijarah muntahiya bit tamlik terletak pada jenis akad yang disepakati di awal. Dalam al-ijarah muntahiya bit tamlik, ada kombinasi dua akad, yakni sewa (ijarah) dan jual beli. Lebih tepatnya, ini adalah akad sewa yang di akhir periode disertai dengan pengalihan kepemilikan properti atau barang sewa dari pemberi sewa ke penyewa. Dengan demikian, skema ini menggabungkan transaksi sewa dan jual beli dalam satu akad yang disepakati sejak awal.

Pembagian Akad Ijarah

Berdasarkan objek yang disewakan, ada dua jenis akad ijarah, yaitu *ijarah ala al-manafi'i* dan *ijarah ala al-a'mal*. *Ijarah ala al-manafi'i* adalah bentuk sewa-menyewa di mana yang disewakan adalah pemanfaatan atau kegunaan dari suatu barang atau aset, seperti menyewa rumah, kendaraan, atau peralatan. Dalam jenis ini, yang disewakan bukan barang itu sendiri, melainkan manfaat yang diperoleh dari barang tersebut. Pemilik barang akan menerima imbalan berupa *ujroh* atau *fee* atas manfaat barang yang disewakan. Sedangkan *ijarah ala al-a'amal* adalah jenis ijarah di mana yang disewakan adalah pekerjaan atau jasa, dan penyewa jasa akan dibayar dengan *al-ajr* atau upah.

Penentuan Ujroh

Penentuan upah (*ujroh*) adalah proses penetapan jumlah kompensasi yang diterima pekerja atas pekerjaannya. Upah ini bisa berupa uang, tunjangan, atau kombinasi keduanya.

Ada beberapa metode yang digunakan untuk menentukan upah, antara lain:

- Metode evaluasi jabatan: Metode ini melibatkan analisis pekerjaan untuk menentukan nilai relatif dari setiap pekerjaan. Nilai ini kemudian digunakan untuk menentukan upah untuk setiap pekerjaan.
- Metode survei upah: Metode ini melibatkan pengumpulan data tentang upah yang dibayarkan untuk pekerjaan yang serupa di perusahaan lain. Data ini kemudian digunakan untuk menentukan upah untuk pekerjaan yang bersangkutan.
- Perundingan kolektif: Metode ini melibatkan perundingan antara serikat pekerja dan pengusaha untuk menentukan upah.
- Penentuan upah oleh pemerintah: Di beberapa negara, pemerintah menetapkan upah minimum yang harus dibayarkan kepada pekerja.

Penentuan upah yang adil penting untuk memastikan bahwa pekerja menerima kompensasi yang layak atas pekerjaannya. Upah yang adil juga dapat membantu meningkatkan motivasi dan produktivitas pekerja.

Metode Pembayaran Akad Ijarah

Industri keuangan syariah menggunakan dua model pembayaran *ijarah*:

1. *Contigent to Performance*: Dalam akad ijarah, terdapat mekanisme di mana pembayaran sewa atau upah ditentukan berdasarkan kinerja atau hasil dari properti/barang/jasa yang disewakan. Hal ini dapat diilustrasikan melalui sebuah contoh, yaitu ketika Andi kehilangan KTP miliknya di rental komputer yang dimiliki oleh Aida. Untuk mendapatkan kembali KTP tersebut, Andi menawarkan imbalan sebesar Rp500.000 kepada siapa pun yang berhasil menemukannya. Dengan demikian, pembayaran imbalan sejumlah Rp500.000 tersebut bergantung pada kinerja atau keberhasilan dalam menemukan KTP yang hilang di rental komputer milik Aida.
2. *Not Contigent to Performance*: Dalam akad ijarah, pembayaran sewa atau upah tidak bergantung pada bagaimana properti atau barang yang disewakan digunakan. Sebagai ilustrasi, misalnya seorang pelanggan menyewa Safe Deposit Box (brankas penyimpanan barang berharga) untuk jangka waktu dua bulan dengan biaya sewa Rp100.000 per bulan. Meskipun pelanggan hanya menggunakan Safe Deposit Box tersebut selama satu setengah bulan saja, pelanggan tetap harus membayar biaya sewa untuk dua bulan penuh, yaitu sebesar Rp200.000. Hal ini karena pembayaran sewa dalam akad ijarah ditentukan berdasarkan jangka waktu yang disepakati, bukan berdasarkan seberapa lama barang tersebut dimanfaatkan.

Dalam akad *ijarah*, terdapat beberapa situasi di mana *ujroh* (upah/sewa) harus dibayarkan oleh *musta'jir* (penyewa) dan dapat dimiliki oleh *mu'jir* (pemilik/pemberi sewa), yaitu:

- i. Jika telah disyaratkan dalam kontrak untuk dibayar segera setelah akad dilakukan.
- ii. *Musta'jir* melakukan pembayaran *ujroh* di awal dengan maksud untuk mempercepat berakhirnya akad.
- iii. Pembayaran *ujroh* dilakukan secara bertahap sesuai dengan periode pemanfaatan objek sewa.

Jika disepakati dalam kontrak sewa atau akad *ijarah*, juga dikenal sebagai sewa-menyewa, bahwa pembayaran sewa akan dilakukan setelah masa sewa berakhir, maka kontrak sewa tersebut tetap sah dan berlaku. Selama jangka waktu sewa, *ujroh* sewa dibayar dalam jumlah tertentu, seperti hari, minggu, atau bulan.

Karena sulit untuk memberlakukan pembayaran secara langsung, maka pembayaran sewa dilakukan dengan cara menunggu hingga masa atau waktu sewa berlalu terlebih dahulu. Pendekatan ini didasari pada prinsip *istihsan* (melihat kemaslahatan) dalam hukum Islam. Selama kedua belah pihak sepakat dengan kesepakatan tersebut dan tidak ada pihak yang dirugikan, maka diperbolehkan untuk menerapkan skema pembayaran *ujroh* di akhir masa sewa sesuai kesepakatan.

Berakhirnya Akad Ijarah

Akad ijarah akan berakhir atau batal jika terjadi beberapa kondisi berikut:

1. Objek sewa rusak atau hilang, seperti rumah sewa yang terbakar.
2. Jangka waktu sewa dalam perjanjian telah habis. Pada saat itu, barang sewaan harus dikembalikan kepada pemiliknya. Sedangkan untuk sewa jasa, pembayaran upah dilakukan setelah jasa diberikan.

3. Pembatalan akad oleh kedua belah pihak
4. Akad ijarah tidak dapat diwariskan jika salah satu pihak meninggal dunia. Namun, mayoritas ulama berpendapat akad tetap berlaku meski ada pihak yang meninggal, karena manfaat masih bisa diwariskan dan akad mengikat kedua belah pihak.
5. Akad ijarah dapat diubah, sesuai dengan kesepakatan baru dari kedua belah pihak.

Implementasi Akad Ijarah

Sebagian besar jenis perjanjian atau akad yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah di Indonesia, tidak menimbulkan kontroversi di kalangan mayoritas ulama dan dinilai sesuai dengan ketentuan syariah. Perjanjian-perjanjian ini mencakup akad untuk produk pembiayaan, pendanaan, jasa, operasional, dan investasi. Fokus penjelasan ini adalah pada akad pembiayaan ijarah, yang juga dikenal sebagai sewa, dan muntahiya bit tamlik, yang merupakan sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan, yang umum digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Terkait pembiayaan ijarah di bank syariah/unit usaha syariah, Bank Indonesia telah mengeluarkan surat edaran No.10/14/DPBS pada 17 Maret 2008 yang mengatur hal tersebut. Kedua jenis akad ijarah ini tidak menuai kontroversi dan dianggap sesuai syariah oleh mayoritas ulama untuk diimplementasikan pada produk dan instrumen keuangan syariah di Indonesia.

- a. Lembaga keuangan berfungsi sebagai pemilik atau pihak yang memiliki otoritas untuk menyewakan barang dan jasa kepada nasabah sesuai kesepakatan.
- b. Barang yang dapat disewakan meliputi aset bergerak maupun tidak bergerak.
- c. Lembaga keuangan wajib menginformasikan secara transparan karakteristik produk, hak, dan kewajiban masing-masing pihak kepada nasabah sesuai ketentuan BI.
- d. Lembaga keuangan harus menganalisis rencana pembiayaan *ijarah* kepada calon nasabah, dengan mempertimbangkan aspek personal dan bisnis atau usaha.
- e. Objek sewa harus dinilai, diidentifikasi, dan dinyatakan dengan jelas, termasuk nilai dan jangka waktu sewanya.
- f. Lembaga keuangan bertanggung jawab menjamin kualitas, kuantitas, dan ketepatan penyediaan aset sewa sesuai kesepakatan.
- g. Lembaga keuangan wajib menyediakan dan memastikan ketersediaan aset sewa sesuai permintaan nasabah.
- h. Lembaga keuangan dan nasabah harus membuat kontrak/perjanjian tertulis yang ditandatangani bersama.
- i. Nasabah dapat membayar sewa secara angsuran berkala atau sekaligus.
- j. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang/utang lain.
- k. Lembaga dapat meminta nasabah menjaga kondisi dan menanggung biaya perawatan aset, tapi tidak dapat membebankan tanggung jawab kerusakan kepada nasabah jika bukan karena kelalaian nasabah.

Langkah-langkah melaksanakan pembiayaan *ijarah* (sewa) menurut prosedur operasi standar bank syariah, yaitu:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menyewa barang yang memiliki spesifikasi yang jelas.
2. Bank dan nasabah membuat kesepakatan awal (*wa'ad*) mengenai barang yang akan disewa, harga sewa, dan jangka waktu sewa.
3. Bank mencari dan menyediakan barang sesuai permintaan yang diajukan nasabah.

4. Bank menyewa barang tersebut dari pemilik dengan membayar sewa secara penuh di muka.
5. Pemilik barang kemudian menyerahkan barang sewa kepada bank.
6. Bank mengadakan akad/kontrak sewa dengan nasabah atas barang tersebut.
7. Nasabah membayar sewa kepada bank secara angsuran/tangguh.
8. Bank menyerahkan barang sewa kepada nasabah untuk dimanfaatkan.
9. Setelah jangka waktu sewa berakhir, nasabah mengembalikan barang sewa kepada bank.

Bank Syari'ah mewakili penyewa atau pemilik barang kepada nasabah. Beberapa bank juga menggunakan wakalah atau wakil.

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)

Dalam perbankan syariah, terdapat dua jenis pembiayaan dengan skema sewa-menyewa (*ijarah*), yaitu *ijarah* murni dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*. IMBT pada prinsipnya merupakan penggabungan akad *ijarah* (sewa) dengan akad jual beli dalam satu rangkaian transaksi. Sifat dari IMBT akan lebih mirip jual beli jika kesepakatan untuk membeli barang sewaan jelas dan kuat pada awal akad. Namun, jika kesepakatan untuk membelinya tidak jelas, maka sifat IMBT akan lebih mirip sewa-menyewa atau *ijarah*. *Ijarah* IMBT berbeda dengan jual beli karena barang disewa (*ijarah*) terlebih dahulu sebelum transaksi jual beli dilakukan. Dalam konteks *ijarah*, nasabah memiliki opsi untuk membeli barang yang disewanya pada akhir masa sewa. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 menetapkan aturan teknis tentang penggunaan skema IMBT di sektor perbankan, seperti yang akan dijelaskan di bawah ini:

- a. Dalam IMBT, institusi keuangan yang memiliki aset properti sewaan juga bertanggung jawab untuk memberikan janji (*wa'ad*) kepada nasabah penyewa untuk memberikan opsi untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti sesuai kesepakatan.
- b. Institusi hanya dapat memberikan janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti kepada nasabah setelah institusi tersebut benar-benar memiliki properti tersebut secara penuh.
- c. Institusi dan nasabah harus membuat kesepakatan tertulis yang mengatur opsi pengalihan kepemilikan, penyewaan, atau penguasaan properti sewaan.
- d. Pemindehan hak dan kepemilikan menggunakan properti sewa dilakukan setelah berakhirnya masa sewa yang telah disepakati.
- e. Jika penyewa memilih untuk mengambil alih properti sewa pada titik tertentu selama atau di akhir periode pembiayaan, institusi harus mengalihkan kepemilikan dan hak menggunakan properti sewa kepada penyewa.

Berdasarkan Prosedur Operasional Standar (SOP) bank syariah, tahapan pelaksanaan skema *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)* atau sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank syari'ah untuk menyewa atau membeli suatu barang dengan spesifikasi tertentu.
2. Bank dan nasabah membuat kesepakatan awal (*wa'ad*) untuk menyewa barang yang akan dibeli, dengan menetapkan harga sewa dan jangka waktu sewa.
3. Bank mencari dan menyediakan barang sesuai permintaan nasabah untuk disewa atau dibeli.
4. Bank membeli barang-barang dari pemilik sebelumnya secara tunai.
5. Pemilik sebelumnya menyerahkan barang kepada bank.

6. Dilakukan akad sewa antara bank dan nasabah, dengan opsi perpindahan kepemilikan barang di akhir periode.
7. Nasabah membayar sewa kepada bank secara angsuran/berkala.
8. Bank menyerahkan barang sewaan kepada nasabah untuk dimanfaatkan.
9. Pada akhir periode, diselesaikan transaksi antara nasabah dan bank.
10. Jika nasabah mengambil opsi pembelian, maka kepemilikan barang beralih dari bank ke nasabah.

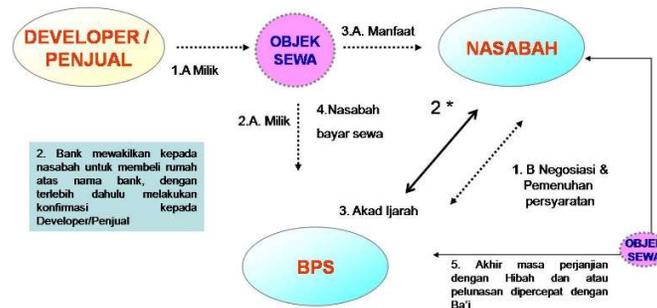
Bank syariah menggunakan skema IMBT untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang memenuhi kebutuhan klien untuk memiliki rumah tinggal dan investasi properti.

Pelaksanaan IMBT dengan Wakalah

Dalam hal penerapan IMBT, pernyataan "secara prinsip" dalam fatwa tersebut diartikan sebagai berikut: Saat LKS menyetujui pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasabah dengan skema IMBT dan melakukan konfirmasi pembelian kepada pengembang, LKS secara prinsip telah membeli rumah tersebut.

Ini terjadi meskipun secara akuntansi belum ada pembayaran ke pengembang, LKS berkomitmen untuk membayarnya dengan memberikan kuasa (*wakalah*) kepada nasabah. Setelah LKS membeli rumah, akad IMBT dapat dilakukan. Untuk mencegah kegagalan di masa depan, LKS berusaha membuktikan secara hukum bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dan terlibat dalam transaksi jual beli dengan pengembang atau penjual melalui akad wakalah ini.

Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan (Akad Wakalah Untuk Ba'i)



Keterangan:

1. A: Ada sebuah rumah yang dimiliki oleh Developer PT. Makmur.
1. B: Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) menerima aplikasi pembiayaan rumah dari nasabah beserta dokumen persyaratan, lalu melakukan analisis pembiayaan.
2. Dilakukannya akad wakalah oleh LKS dengan nasabah untuk membayar Rp450 juta kepada pengembang atas nama LKS dari rekening nasabah setelah disetujui; nasabah juga membayar LKS uang muka sebesar Rp50 juta.
2. A: Kepemilikan rumah beralih sepenuhnya kepada LKS.
3. Perjanjian antara LKS dan nasabah tentang pembiayaan 100 bulan menggunakan prinsip ijarah atau IMBT untuk menyewa rumah dengan biaya sewa Rp7 juta/bulan.
3. A: Nasabah menempati rumah milik LKS tersebut.
4. Nasabah membayar biaya sewa Rp7 juta per bulan
5. Jika perjanjian berjalan sampai akhir masa sewa, atau nasabah ingin melunasi di tengah masa sewa, LKS dapat menggunakan akad hibah untuk mengalihkan kepemilikan rumah kepada nasabah.

Metodologi Penelitian

Untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang teori-teori yang relevan dengan topik penelitian, peneliti ini mengakses dan mempelajari literatur, seperti buku, jurnal ilmiah, dan internet. Dengan melakukan studi literatur, data yang dikumpulkan dapat dianalisis dengan lebih baik. Penelitian ini menyelidiki konsep ijarah (sewa), pembiayaan melalui skema ijarah, fatwa tentang ijarah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan bagaimana ijarah digunakan dan diterapkan dalam praktik.

Kesimpulan

Ijarah merupakan perjanjian sewa atau kontrak sewa yang diatur berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah. Ijarah, dalam konteks ekonomi Islam, diibaratkan sebagai sebuah jembatan yang menghubungkan pemilik aset dengan mereka yang membutuhkan manfaatnya. Jembatan ini kokoh didirikan atas dasar akad yang sah, di mana pemilik aset (*muajjir*) menyerahkan hak guna bendanya kepada penyewa (*mustajir*) untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan upah yang disepakati bersama. Dalam penelitian ini menjelaskan teori tentang ijarah (sewa-menyewa), pembiayaan ijarah, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang ijarah, dan bagaimana pembiayaan ijarah dapat digunakan atau diterapkan. Berdasarkan Prosedur Operasional Standar (SOP) bank syari'ah, tahapan pelaksanaan skema *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) atau sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank syari'ah untuk menyewa atau membeli suatu barang dengan spesifikasi tertentu.
2. Bank dan nasabah membuat kesepakatan awal (*wa'ad*) untuk menyewa barang yang akan dibeli, dengan menetapkan harga sewa dan jangka waktu sewa.
3. Bank mencari dan menyediakan barang sesuai permintaan nasabah untuk disewa atau dibeli.
4. Bank membeli barang-barang dari pemilik sebelumnya secara tunai.
5. Pemilik sebelumnya menyerahkan barang kepada bank.
6. Dilakukan akad sewa antara bank dan nasabah, dengan opsi perpindahan kepemilikan barang di akhir periode.
7. Nasabah membayar sewa kepada bank secara angsuran/berkala.
8. Bank menyerahkan barang sewaan kepada nasabah untuk dimanfaatkan.
9. Pada akhir periode, diselesaikan transaksi antara nasabah dan bank.
10. Jika nasabah mengambil opsi pembelian, maka kepemilikan barang beralih dari bank ke nasabah.

Bank syariah menggunakan skema IMBT untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang memenuhi kebutuhan klien untuk memiliki rumah tinggal dan investasi properti.

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 menetapkan aturan teknis tentang penggunaan skema IMBT di sektor perbankan, seperti yang akan dijelaskan di bawah ini:

- a. Dalam IMBT, institusi keuangan yang memiliki aset properti sewaan juga bertanggung jawab untuk memberikan janji (*wa'ad*) kepada nasabah penyewa untuk memberikan opsi untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti sesuai kesepakatan.
- b. Institusi hanya dapat memberikan *wa'ad* kepada nasabah untuk mengalihkan kepemilikan atau penggunaan properti setelah properti benar-benar dimiliki secara utuh.
- c. Institusi dan nasabah harus membuat kesepakatan tertulis yang menentukan bagaimana properti tersebut akan dimiliki atau digunakan

- d. Pengalihan kepemilikan dan hak menggunakan properti sewa hanya dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati berakhir
- e. Jika penyewa memilih untuk mengambil alih properti sewa pada titik tertentu selama atau di akhir periode pembiayaan, institusi harus mengalihkan kepemilikan dan hak menggunakan properti sewa kepada penyewa.

Daftar Pustaka

- Antonio, M. S. I. (2001). *Bank Syariah: dari teori ke praktik*. Gema Insani.
- Ascarya, P. (2011). Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: PT. Grafindo Persada, 99.
- Asshiddiqie, J., & Safa'at, M. A. (2006). *teori Hans Kelsen tentang hukum*. Mahkamah Konstitusi RI, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan.
- Fitriani, N. R., & Nazaruddin, I. (2022). *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (JEBIS)*, 8(1), 45-64.
- Ghozali, M., Khafid, M. A. Z., & Hanifuddin, I. (2022). Implementasi Fatwa DSN MUI NO. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 7(3).
- Hudafi, H., & Lakuanine, A. B. (2021). Penerapan akad ijarah dalam produk pembiayaan bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Sultan Amai Gorontalo*, volm, 2.
- Karim, A. A. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Maulana, D. F. (2021). Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah. *Muslim Heritage*, 6(1).
- Muslich, A. W., & Muamalat, F. (2010). edisi 1. Jakarta: Amzah.
- Santoso, H., & Anik, A. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1(02).
- Suhendi, H. (2014). *Fiqh Muamalah*, cetakan ke-9. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syariah, K. H. E. (2009). Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM). *Rev.*