

Analisis Pembiayaan Ijarah Perbankan Syariah

Yassir Arafat

Sekolah Tinggi Ilmu Syari'ah Nurul Qarnain

Email: Yassir.arafat@stisnq.ac.id

Abstrak. *At present there are many Islamic banks that have been established and developed in Indonesia, all Islamic banks compete with each other in making their products, as well as providing the best service to the community (customers) Many products have been operated by Islamic banks, among others: ijarah financing this product is shown to serve the community (customers). And one of the Islamic banking financing products opened to serve and facilitate the many Indonesian people who use ijarah financing. The problem formulation in this study is How is the ijarah financing mechanism at KOSPPI, How is the suitability of ijarah financing at KOSPPI with Islamic economic law? The data analysis method used in this research is descriptive qualitative method. In this study there are two things that will be analyzed, namely the Ijarah financing procedure and sharia accounting standards. Data collection used in this research is literature study, namely by reading or taking information from scientific journals, books and also utilizing the internet as a source of information. From the discussion above, the following conclusions can be drawn: that Islamic banking financing products based on lease contracts consist of pure leases and leases that end with the transfer of ownership rights or known as ijarah muntahiya bit tamlik. Ijarah vomia bit tamlik (IMBT) is basically a combination of leasing and buying and selling.*

Keywords: *Financing, Ijarah, Sharia Banking*

Abstrak. Saat ini banyak sekali bank syariah yang sudah berdiri dan berkembang di Indonesia, semua bank syariah saling bersaing dalam membuat produk mereka, juga memberikan layanan yang terbaik dalam masyarakat (nasabah) Banyak produk yang telah dioperasikan oleh bank syariah antara lain: pembiayaan ijarah produk ini di tunjukkan untuk melayani masyarakat (nasabah). Dan salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang dibuka untuk melayani dan mempermudah banyaknya masyarakat indonesia yang memakai pembiayaan ijarah Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana mekanisme pembiayaan ijarah pada KOSPPI?, Bagaimana kesesuaian pembiayaan ijarah pada KOSPPI dengan hukum ekonomi Islam? Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini terdapat dua hal yang akan di analisa yaitu prosedur pembiayaan Ijarah dan standar akuntansi syariah. 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. Dari pembahasan di atas, maka 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.

Kata kunci: Pembiayaan, Ijarah, Perbankan Syari'ah

Latar Belakang

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 sistem bunga yang merupakan riba di lembaga keuangan konvensional dan penggunaan sistem 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 syaria"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 syaria"ah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti Mudharabah.

Dewasa ini banyak bermunculan lembaga-lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional dengan tujuan untuk memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dan juga untuk meningkatkan perekonomian. Kemunculan lembaga keuangan syariah di tengah-tengah masyarakat tentu harus di imbangi dengan pertanggung jawaban sosial bagi masyarakat yang ada di lingkungan lembaga tersebut.

Lembaga keuangan syariah merupakan lembaga keuangan yang berdiri dan berjalan dengan menggunakan syariat islam, ijarah jual merupakan salah satu jual beli jasa (upah mengupah) mengambil manfaat tenaga manusia dan sewamenyewa bentuk pertanggung jawaban sosial terhadap masyarakat yang ada dilingkungan lembaga keuangan tersebut, dimana dengan ijarah dapat memberikan jalan keluar bagi permasalahan kemiskinan dan dapat meningkatkan perekonomian, jika dicermati diversifikasi ijarah sangat beragam dan berkembang. Prinsip utamanya bahwa setiap ijarah adalah asset.

Atas dasar itu maka setiap asset individu atau perusahaan merupakan objek ijarah yang potensial. Prinsip ijarah adalah sewa murni seperti halnya penyewaan traktor dan alat alat produk lainnya (operating lease).

Dengan ijarah maka akan ada distribusi asset. Jika asset tersebut produktif maka bagian ijarah adalah hasil produktivitas di Kota Gajah maupun sekitarnya sudah banyak lembaga keuangan syariah yang berdiri, Bagi kaum muslimin, kehadiran perbankan syariah dapat memenuhi kebutuhannya, bagi masyarakat bank syariah adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada.

Saat ini banyak sekali bank syariah yang sudah berdiri dan berkembang di Indonesia, semua bank syariah saling bersaing dalam membuat produk mereka, juga memberikan layanan yang terbaik dalam masyarakat (nasabah) Banyak produk yang telah di operasikan oleh bank syariah antara lain: pembiayaan ijarah produk ini di tunjukan untuk melayani masyarakat (nasabah). Dan salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang dibuka untuk melayani dan mempermudah banyaknya masyarakat indonesia yang memakai pembiayaan ijarah.

Berdasarkan standar akuntansi tentang ijarah mengacu pada PSAK 107 tentang akuntansi ijarah yang menggantikan PSAK 59 yang menyangkut tentang pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi ijarah. Cakupan didalam PSAK 107 meliputi: pengakuan dan pengukuran objek ijarah, pendapatan ijarah dan IMBT, piutang pendapatan ijarah dan IMBT, biaya perbaikan yang dikeluarkan, berpindah hak milik objek sewa, terjadinya penurunan nilai objek sewa secara permanen. Dalam kasus akad ijarah bank syariah dapat bertindak sebagai pemelik objek sewa maupun sebagai penyewa.

Disamping itu, standar PSAK 107 ini dapat pula diterapkana pada entitas yang melakukan transaksi ijarah. Karena itu menjadi penting bagi lembaga pengelola pembiayaan untuk bisa menyusun laporan keuangan yang baik dan transparan. Akan tetapi masih banyak lembaga keuangan yang belum menggunakan standar akuntansi terutama bagi lembaga keuangan yang

beroperasi dalam lingkup desa, kelurahan, mereka masih menggunakan akuntansi konvensional padahal sudah dikeluarkan PSAK NO. 107 tahun 2012 tentang akuntansi ijarah.

Dalam operasional pembiayaannya BMT Mentari sudah berupaya untuk menerapkan PSAK 107 pada produk pembiayaan ijarah meskipun masih terdapat beberapa kekurangan yang belum dapat dilaksanakan, selain itu juga dijelaskan bahwa produk pembiayaan lain yang sering dan banyak dipilih oleh nasabah adalah *murobahah* dibandingkan dengan ijarah dalam bentuk pinjaman yang diberikan oleh BMT MENTARI, anggota untuk diminta memberikan jaminan yakni berupa sertifikat atau AJB (akta jual beli) serta dokumen motor, sehingga apabila anggota tidak mampu melunasi pinjamannya maka barang jaminan boleh dijual oleh BMT MENTARI. Dan dalam praktik pembiayaan ijarah yang ada di BMT MENTARI terdapat biaya yang dibebankan kepada anggota, biaya tersebut antara lain, administrasi dan materai.

Disamping memberikan pelayanan umum berupa penyediaan dana, manajemen BMT MENTARI juga berusaha agar pengelolaan ini sedapat mungkin tidak mengalami kerugian dan diharapkan mampu memberikan keuntungan atau setidaknya penerimaan yang didapat mampu menutup seluruh biaya dan pengeluarannya sendiri.

Kebutuhan akan sumber daya yang berkualitas dan dalam jumlah yang besar harus diproyeksikan beberapa tahun kedepan, fasilitas pelayanan yang ada harus semakin diperbaiki dan dimanfaatkan secara efektif dan efisien, karena itu akan berakibat pada peningkatan kualitas pada lembaga keuangan syariah. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana mekanisme pembiayaan ijarah pada KOSPPI? Bagaimana kesesuaian pembiayaan ijarah pada KOSPPI dengan hukum ekonomi Islam?. Adapun tujuan dari penulisan ini adalah: Untuk mengetahui hubungan hukum antara para pihak dalam jual beli analisis pembiayaan ijarah perbankan syariah. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum yang didapat pelaku usaha analisis pembiayaan ijarah perbankan syariah.

KAJIAN TEORITIS

A. Konsep Ijarah 1. Pengertian Ijarah

Kata ijarah berasal dari kata *Al-Ajr* yang berarti kompensasi (*compensatoin*), substitusi (*substitute*), imbalan (*return*), atau *caunter value* (*Al-Iwad*) (Ayub, 2007: 279). Ijarah berarti *leasing contract* dan juga berarti *hire contract*. Dalam konteks perbankan syariah, ijarah adalah suatu *lease contract* dibawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan, sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan yang sudah ditentukan sebelum secara pasti (*fixed charge*) (Saleh, 1985: 97). Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSNMUI/IV/2000 tanggal 13

April 2000 tentang pembiayaan ijarah, yang dimaksudkan dengan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹

Menurut ED PSAK NO. 107, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu asset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Dengan demikian dalam ijarah tidak hanya barang yang dapat menjadi obyek ijarah tetapi juga jasa. Selain itu, tidak terjadi perubahan kepemilikan atas obyek ijarah, tetapi hanya terjadi perpindahan hak pakai dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa. Ijarah disebut juga 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. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah.²³

2. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum akad Ijarah sebagaimana yang tertera dalam Al Qur'an dan Hadis Nabi; a).

Al Qur'an surah Al Baqarah ayat 233 yaitu:

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”.

¹ Rumah Makalah, Pembiayaan Ijarah dan IM BT diambil dari <http://rumahmakalah.wordpress.com/2008/11/08/pembiayaanijarah-dan-imbt/>,

² Rifki Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah (Konsep dan implementasi PSAK Syariah)*, P3EI, Yogyakarta, 2008, hlm.

b). Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas R.A

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

3. Syarat dan Rukun akad Ijarah 1. Rukun akad Ijarah

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah

- a. Pelaku akad, yaitu *mustajir* (penyewa), adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.⁴
- b. Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa).
- c. Sighat yaitu ijab dan qabul.

2. Syarat akad Ijarah

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

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharaannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
- c. Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti.
- d. Memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku. Penjelasan transaksi ijarah

4. Penjelasan Transaksi akad Ijarah

Penjelasan transaksi akad ijarah akan dijelaskan setelah ini, yaitu:

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

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Syaria'ah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.99.

5. Jenis Akad Ijarah

Dilihat dari sisi obyeknya, akad ijarah terbagi menjadi menjadi dua jenis bagian, 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 memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*⁵. Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'ji* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.⁶

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

Hal ini berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional.⁷ Artinya, ijarah ini berusaha memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang 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*.⁸ 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),

⁵ Ascarya, "Akad & Produk Bank Syariah", cet ke-3, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 99.

⁶ Yazid Afandi, "Fiqh Muamalah Dan Imlementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah", (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), Hlm. 187-188.

⁷ Ascarya, "Akad & Produk Bank Syariah", Hlm. 99.

⁸ Yazid Afandi, "Fiqh Muamalah Dan Imlementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah", Hlm. 188. ⁸ Abdul Aziz Dahlan, Dkk, "Ensiklopedi Hukum Islam", Hlm. 662-663.

yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

Dalam akad ini *mustajir* 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.

Pembagian Akad Ijarah

Dilihat dari segi objeknya, maka *ijarah* dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

1. *ijarah "ala al-manâfi"* adalah ijarah atas manfaat barang dan *ijarah "ala ala"amâl* yang artinya sewa atas suatu pekerjaan. *Ijarah "ala almanâfi"* adalah *ijarah* 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*.⁹
2. *ijarah "ala al-a"amâl* adalah *ijarah* adalah ijarah yang berkaitan dengan pekerjaan dengan remunerasi yang diterima berupa *alajr* yang berarti upah.⁹

7. Penentuan Ujroh

Dalam fatwa DSN No: 09/DSN MU I/IV/2000 perihal Pembiayaan *Ijarah* 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: a. *Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.*

b. *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 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/DSNMUI/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

⁹ Al-Zuhaili. 2002. *Al-fiqh al-mu'amalat almâliyah...*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

ongkos tersebut adalah ongkos yang dibebankan atas dasar tempat penyimpanan *marhun* yang dilakukan berdasarkan akad *ijârah*.

8. Model Pembayaran Akad Ijarah

Terdapat 2 (dua) model pembayaran *ijârah* yang lazim digunakan di industri keuangan syariah,¹⁰ yaitu:

- a. *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.
- b. *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh Sewa Safe Deposit Box selama 2 bulan tariff 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:) dipersyaratkan segera dibayar sebagaimana terdapat dalam kontrak,) menyegerakan pembayaran *ujroh* dengan tujuan untuk mempercepat berakhirnya akad) 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*.¹¹

9. Berakhirnya Akad Ijârah

Para ulama menyatakan bahwa akad *ijârah* akan berakhir ketika terjadi beberapa hal sebagai berikut:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
- b. 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.

¹⁰ Adiwarman Azwar Karim. 2006. *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*. Ed 3. Jakarta : Raja Grafindo Persada. hal 141 ¹¹ Al-Zuhaili. 2004. *Al-fiqh al-islâmi ...* Juz 5. hal 3839-3840

- c. Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
- d. 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 mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- e. 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.*”

METODE PENELITIAN

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini terdapat dua hal yang akan di analisa yaitu prosedur pembiayaan Ijarah dan standar akuntansi syariah. Dalam penelitian ini responden penelitian adalah Manajer dan Staff, karna manajer yang mengesahkan pembiayaan ijarah sedangkan bagian staff yang mengetahui alur pembiayaan ijarah. Observasi atau pengamatan adalah kegiatan mengumpulkan data yang digunakan untuk menghimpun data dalam penelitian melalui panca indra atau dapat diartikan sebagai pengamatan dalam pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.

Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi langsung, yaitu peneliti melakukan pengamatan langsung ke lapangan pada praktik pembiayaan ijarah yang dilakukan oleh para rekan dan Wawancara langsung antara peneliti dengan narasumber dalam memperoleh keterangan atau data yang relevan. Adapun nara sumber dari penelitian ini adalah manajer, staff dan anggota serta dokumentasi dilakukan untuk menelusuri data historis atau mengkaji literatur literatur atau laporan-laporan yang berkaitan dengan penelitian. Data yang dikumpulkan melalui wawancara langsung secara mendalam dengan sumber-sumber yang terkait diidentifikasi sesuai dengan peringkat dan kelompoknya masing-masing. Hasil pengolahan data, diolah dengan menggunakan alat analisis deskriptif kualitatif, yakni dengan menggunakan analisis perspektif mengenai prosedur ijarah serta penerapan akuntansi syariah.

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 DSNMUI, aplikasi pembiayaan ijarah

HASIL DAN PEMBAHASAN

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:

- c. *Nilai atau harga ijârah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.*
- d. *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.* Sedang pada pasal 273 dinyatakan: *Kelebihan waktu dalam 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/DSNMUI/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*.

Terdapat 2 (dua) model pembayaran *ijârah* yang lazim digunakan di industri keuangan syariah,¹¹ yaitu:

- c. *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.
- d. *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh Sewa Safe Deposit Box selama 2 bulan tariff 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:) dipersyaratkan segera dibayar sebagaimana terdapat dalam kontrak,) menyegerakan pembayaran *ujroh* dengan tujuan untuk mempercepat berakhirnya

¹¹ 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

akad) 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

Para ulama menyatakan bahwa akad *ijârah* akan berakhir ketika terjadi beberapa hal sebagai berikut:

- f. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
- g. 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.
- h. Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
- i. 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 mengikat kedua belah pihak yang berakad.

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.”

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

1. Adanya permintaan untuk menyewakan barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syaria"ah.
2. Wa"ad antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati.
3. Bank Syaria"ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah.
4. Bank syaria"ah menyewa barang tersebut dari pemilik barang.
5. Bank syaria"ah membayar sewa di muka secara penuh.

6. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah.
7. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa.
8. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran.
9. Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah.
10. Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke bank syariah, yang selanjutnya akan diserahkan ke pemilik barang.

KESIMPULAN DAN SARAN

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. Berikut beberapa saran dalam pembiayaan perbankan syariah.

1. Adanya penelitian dan publikasi yang mendalam tentang hubungan hukum dalam pembiayaan ijarah serta dapat membantu pihak terlibat, termasuk bank dan nasabah, untuk lebih memahami dan kewajiban masing-masing.
2. Mendorong penyusunan perjanjian pembiayaan yang lebih transparan dan sesuai dengan prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

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

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

Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta , 2007, hal.99.

Ascarya, “*Akad & Produk Bank Syariah*”, cet ke-3, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 99.

Yazid Afandi, “*Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*”, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), Hlm. 187-188.

Ascarya, “*Akad & Produk Bank Syari"ah*”, Hlm. 99.

Yazid Afandi, “*Fiqh Muamalah Dan Imlementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari"ah*”, Hlm. 188.

Abdul Aziz Dahlan, Dkk, “*Ensiklopedi Hukum Islam*”, Hlm. 662-663.

Al-Zuhaili. 2002. *Al-fiqh al-mu"âmalat almâliyah...*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

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

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