



**PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH
BITTAMLIK PADA BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG MATARAM**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Didik Hijrianto
B4B 008 062**

**PEMBIMBING :
Budiharto, S.H.,M.S.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUMTAHIYAH
BITTAMLIK PADA BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG MATARAM**

Disusun Oleh :

Didik Hijrianto
B4B 008 062

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 24 Maret 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariaan
Universitas Diponegoro

Budiharto, S.H. M.S.
NIP : 195601101982031002

H. Kashadi, SH., MH.
NIP : 19540624198203100

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Maha suci Allah yang telah melimpahkan rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : "Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram". Tesis ini diajukan kepada Team Penguji Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang Program studi Magister Kenotariatan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Bank syari'ah lahir di dunia maupun di Indonesia karena pandangan terhadap keharaman bunga. Bank syari'ah bertransaksi menggunakan system non bunga tapi menggunakan system bagi hasil (*profit and loss sharing*). Salah satu bentuk produk bank syariah muamalat yaitu ijarah muntahiyah bittamlik (*leasing/sewa-beli*).

Dengan diperkenalkanya bank berdasarkan prinsip syariah (*Profit Sharing*), maka bank dapat pula memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah, bank syariah menjalankan operasinya dengan tidak menggunakan bunga sebagai dasar yang akan menentukan imbalan yang diterima atau jasa pembiayaan yang diberikan dan atau pemberian imbalan atas dana masyarakat, penentuan imbalan yang diinginkan dan yang akan diberikan tersebut semata-mata didasarkan perinsip syariah yang sumbernya dari Al-qur'an, Hadits dan ijmak.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka penelitian di Bank Muamalat cabang Mataram ini merupakan usaha untuk memahami pelaksanaan dan bentuk akad ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Tbk.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literature bacaan. Dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritikan, saran dan masukan yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Dalam menyusun tesis ini, penulis tidak akan mampu menyelesaikannya tanpa bantuan, bimbingan, dukungan semangat dan motivasi dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, dr.Sp.Knd. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, Ph.D. selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Kashadi. SH. MS selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH. MH. Selaku Sekretaris bidang Akademik Program Magister Kenotariatan Semarang.

5. Bapak Budi Harto. SH. MS. Selaku dosen pembimbing utama dalam penulisan tesis ini yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik dan saran yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
6. Bapak Ery Agus Priyono. S.H. M.SI selaku Dosen Wali pada Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Hj. Aminah, ibudanda tercinta yang telah memberikan dorongan, motivasi, semangat, kasih sayang kepada saya serta tiada hentinya berdo'a buat saya tanpa beliau saya bukan apa-apa.
8. Almarhum Bapak H. Sadikin. Ayahanda yang telah berjasa karena keberhasilan beliau mendidik saya dari kecil hingga menjadi orang yang berilmu, semoga amal ibadahnya diterima disisi Allah S.W.T. dan semua dosanya diampuni, amin.
9. Kakaku serta adekku Sudirman Cahyadi dan Agus Suherman yang senantiasa setia mendo'akan serta memberikan dorongan, semangat dan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Bapak H. Marzuki dan H. Marwi yang telah memberikan dorongan moril serta bantuannya dalam studi pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

11. Para Guru Besar bapak/ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
12. Team Reviewer Proposal Penelitian serta team penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang.
13. Staf dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu kelancaran administrasi akademik penulis.
14. Dini Nurjanah, S.E., Account Officer PT. Bank Muamalat Cabang Mataram, para informan yang telah memberikan keterangan, informasi maupun data-data dalam penulisan tesis ini.
15. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang semua telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.
Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini mendapat ridho dari Allah S.W.T. dan bermanfaat bagi dunia pendidikan, Praktisi Bank Syariah, akademisi, ulama serta dapat dijadikan landasan bagi peneliti-peneliti berikutnya.

Semarang, februari 2010

Penulis

Didik Hijrianto

ABSTRAK

Kemampuan Bank Muamalat secara efektif melakukan produksi maupun manajerial kelembagaannya ditentukan oleh seberapa besar Bank Muamalat mampu menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Sehingga masyarakat mampu melaksanakan produksi secara maksimal. Sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan juga diatur dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pelaksanaan akad ijarah muntahiyah bittamlik serta bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Merupakan cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data skunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan, sehingga dari penelitian yang dilakukan diperoleh hasil penelitian dan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di lapangan maka diperoleh tahapan-tahapan/prosedur pelaksanaan ijarah muntahiyah bittamlik yaitu pengajuan permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan komite pembiayaan, surat penegasan pembiayaan (SP3), Daftar pengecekan realisasi pembiayaan (DPRP), penandatanganan pembiayaan, pembayaran ijarah muntahiyah bittamlik, pada akhir periode nasabah boleh memilih untuk membeli atau tidak barang yang telah disewa. Faktor-faktor untuk diberikannya pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik meliputi aspek yuridis, aspek keuangan, aspek manajemen, aspek teknis dan produksi, aspek pemasaran, aspek jaminan, aspek social ekonomi, dan AMDAL serta identifikasi mitigasi resiko. Akad ijarah muntahiyah bittamlik adalah akta dibawah tangan, yang berbentuk baku atau standar artinya telah ditentukan oleh satu pihak atau salah satu pihak yaitu dalam hal ini pihak Bank Muamalat, kemudian akta dibawah tangan tersebut di legalisasi oleh Notaris sebagai alat bukti.

Kata Kunci : Bank Muamalat, pelaksanaan pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik, bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik

ABSTRACT

The ability of muamalat bank effectively to do production process and also the managerial institute fixed by how much the muamalat bank can distribute donation for the society in cost application so the society can doing the production maximaly. In the law number 21. 2008 about syariah bank and also arrange in al-quran and al-hadist.

The aims of this research is to know the way of akad ijarah muntahiyyah bittamlik in muamalat bank mataram branch.

In this research the writer use to yuridis empiris method. This is the way or procedure that use to solve the research problem by research secunder base and then held primary base research in outside. So from the research the writer get the research result and the conclusion.

From the research result in outside the writer get the procedural stage of the way of akad ijarah muntahiyyah bittamlik are application request, the cost analysis, aggrement the cost commite cost letter (SP3), cost list (DPRP), cost signature, payment ijarah muntahiyyah bittamlik, in the end of period customer can choose to buy or not the commodity rent. The factor ijarah muntahiyyah bittamlik payment can give to customer such as yuridis aspect, cost aspect, management aspect, technic and production aspect, marketing aspect, guarantee aspect, economi social aspect and AMDAL and also the risk of identification mitigation. The akad ijarah muntahiyyah bittamlik is informal official document, inform standart and basic, it is fixed by one side of another in this case is the muamalat bank, then informal official document is fixed by the notary public as the evidence.

Key word : muamalat bank, the way of cost ijarah muntahiyyah bittamlik, the kind of akad ijarah muntahiyyah bittamlik.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Kerangka Pemikiran	12
1. Kerangka Konseptual	12
2. Kerangka Teoritis	14
E. Metode Penelitian	23
1. Pendekatan Masalah	23
2. Spesifikasi Penelitian	25
3. Sumber dan Jenis Data	26
4. Teknik pengumpulan Data	28
5. Teknik Analisa Data	29
F. Sitematika Penulisan	30

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	33
A.	Bank Syariah	33
1.	Pengertian Bank Syariah	33
2.	Dasar Hukum Perbankan Syariah	34
3.	Karakteristik Bank Syariah	35
4.	Produk Oprasional Bank Syariah	38
a.	Produk Penghimpun Dana	44
b.	Produk Penyalur Dana	45
c.	Produk Jasa	47
B.	Akad Pembiayaan	48
1.	Pengertian Akad	48
2.	Unsur-Unsur Akad	53
3.	Syarat-Syarat Akad	54
4.	Subyek Akad	55
a.	Manusia	55
b.	Badan Hukum	60
5.	Obyek Akad	61
6.	Prestasi Akad	62
7.	Rukun Akad	63
8.	Jenis-Jenis Akad	64
9.	Bentuk Akad	67
C.	Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik	70

1. Dasar Hukum	73
a. Al-Qur'an	73
b. Al-Hadits	74
c. Ijma'	75
2. Jenis-jenis/Macam-Macam Ijarah	75
3. Karakteristik Akad Ijarah	80
4. Rukun dan Syarat Ijarah	80
5. Sifat dan Hukum Akad Ijarah	85
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	87
A. Pelaksanaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik	
Pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram	87
1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia ...	87
2. Prosedur Pelaksanaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik	
Pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram	92
3. Hambatan-Hambatan Yang Ditemui Dalam	
Pelaksanaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada	
Bank Muamalat Cabang Mataram	117
B. Bentuk Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik	
Pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram	121
1. Bentuk atau Macam Macam Akad Ijarah	
Muntahiyah Bittamlik	121

a.	Perjanjian Baku	123
b.	Akad Bernama	124
c.	Akad Pokok	125
d.	Akad Asesor	126
e.	Akad Bertempo	126
2.	Klausula Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik ...	127
a.	Manfaat dan Pemeliharaan Aset Yang di Sewa	127
b.	Tanggung Jawab Kerusakan atau Kerugian Pada Obyek Ijarah yang di Sewa	128
c.	Berakhirnya Akad Sewa	130
d.	Manfaat dan Resiko	131
e.	Pemindahan Hak Milik Obyek Sewa Ijarah	131
3.	Cara Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Cabang Mataram	134
BAB IV	PENUTUP	138
A.	Kesimpulan	138
B.	Saran	141

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang penelitian

Dalam dunia moderen saat ini kebutuhan dana bagi seseorang memang merupakan pandangan sehari-hari. Baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, apalagi dalam hal berusaha diberbagai bidang bisnis. Dilain pihak banyak juga orang/kumpulan orang-orang/lembaga/badan hukum yang justeru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat. sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial.

akhirnya sepanjang sejarah terciptalah institusi, yang secara teradisional pihak yang kelebihan dana mensuplay dana langsung kepada pihak yang membutuhkan dana, dengan demikian apa yang dikenal dengan “tengkulak” merupakan *prototype* dari institusi pinjam meminjam ini, tetapi ulah pihak yang kelebihan dana ini dirasakan sangat menceka, dengan mencoba mencari keuntungan yang setinggi-tingginya. Inilah yang kemudian dikenal dengan riba (*usury*), dengan pelakunya yang disebut dengan “lintah darat”.¹

¹ Munir Fuadi. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Peraktek)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2002), hal 13

Sektor Hukum khususnya hukum bisnis dewasa ini sudah cukup berkembang, memang merupakan fenomena dan fakta yang tidak terbantahkan. Terlebih lagi di era globalisasi ini, hampir semua yang terjadi di negara lain di bidang bisnis dan sektor legal, akhirnya diperaktekkan di Indonesia.

Tetapi kemudian lembaga konvensional yang namanya “bank” tersebut ternyata tidak begitu ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat. Satu dan lain hal mengingat keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan sumber dana, dan keharusan memberlakukan prinsip bernuansa “*konservatif*” *prudent banking* yang sangat *heavily regulated*.²

Bank pada hakekatnya adalah lembaga intermediasi yang menjadi perantara antara para penabung dan investor. Tabungan hanya akan berguna apabila diinvestasikan, sedangkan para penabung tidak dapat diharapkan untuk sanggup melakukannya sendiri dengan terampil dan sukses, maka tidak diragukan lagi bahwa bank dapat melakukan fungsi yang berguna bagi masyarakat.

Kehadiran lembaga perbankan telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan munculnya berbagai kegiatan usaha baru dan pengembangan kegiatan usaha yang telah ada, maka akan terbuka

²Munir Fuadi, *Ibid*, hal 2

luas lapangan kerja baru yang akan mengurangi pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

Krisis moneter dan keuangan yang melanda bangsa Indonesia sejak pertengahan 1997 dan rontoknya system perbankan nasional, telah mendorong dan menyadarkan banyak pihak untuk menengok system keuangan syariah, sebagai alternatif.

Salah satu bentuk kesadaran nasional itu adalah lahirnya undang-undang No. 10 tahun 1998, sebagai pengganti undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang bank Indonesia, yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran perbankan syariah secara luas. Dengan diberlakukannya undang-undang No.10 tahun 1998 yang menetapkan system perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau system perbankan ganda : konvensional dan syariah, dimana bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank syariah.

Sejalan dengan upaya restrukturisasi perbankan nasional yang sedang dilaksanakan dewasa ini, yaitu membangun kembali system perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan dan kebangkitan ekonomi nasional khususnya dalam sektor perbankan maka lahirlah undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dengan disahkannya undang-undang No. 21 tahun 2008 tersebut maka landasan hukum tentang perbankan syariah telah

cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya.

Dengan lahirnya undang-undang No. 21 tahun 2008, tentang perbankan syariah, yang bertujuan yaitu : **Pertama**, untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. **Kedua**, dengan diterapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional, mobilisasi dana masyarakat dapat dilaksanakan lebih optimal terutama dari segmen masyarakat yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional. **Ketiga**, peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha yang lebih berdasarkan syariah. **Keempat**, kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan nilai-nilai moral dan syariah.

Keunggulan ini berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetual interest effect*), membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, serta pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang mencegah terjadinya kerusakan lingkungan dan kerusakan moral. Adanya pendapat dari beberapa tokoh Islam yang melarang transaksi riba yang berlaku pada perbankan konvensional, di pandang perlu didirikannya lembaga perbankan alternatif yang sistemnya tidak berdasarkan bunga/riba.

Secara teoritis, keunggulan perbankan syariah terletak pada system yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagai resiko (*risk sharing*). System ini diyakini oleh para ulama sebagai jalan keluar untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba). Pandangan Islam terhadap bunga adalah riba, dan riba dalam agama Islam jelas-jelas dilarang, salah satunya ayat al-Qur'an yang melandasi prinsip ini yaitu :

“.....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(Q.S. Al-Baqarah ayat 275)

Islam mensyaratkan kerja sama pemilik modal dengan usaha/kerja untuk kepentingan yang saling menguntungkan kedua belah pihak, dan sekaligus untuk masyarakat. Sebagai konsekuensi dari kerjasama adalah memikul resiko, baik untung maupun rugi. Jika untung yang diperoleh besar, maka penyedia dana (*financier*) dan pekerja menikmati bersama sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, dan pekerja rugi dari jerih payahnya. Inilah keadilan yang sempurna. Keuntungan sama-sama dinikmati, dan kerugian sama-sama dirasakan.

Masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai kegiatan usaha bank syariah yang timbul dari keterbatasan informasi

mengenai bank syariah ini menyebabkan masih banyaknya masyarakat yang memiliki persepsi yang tidak tepat mengenai operasional bank syariah. selain itu, masih terbatasnya sumber daya manusia yang memiliki keterampilan teknis bank syariah ataupun para praktisi perbankan syariah dan komitmen dengannya, masih perlu diperhatikan untuk ditingkatkan eksistensi keberadaannya.

Pokok usaha bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat memulai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dalam melakukan kegiatan usahanya tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah, prinsip mana akan menumbuhkan rasa tanggung jawab pada masing-masing pihak, baik bank maupun nasabah.

Kegiatan usaha bank muamalat selain menghimpun dana, penyalur dana, melakukan pembiayaan, pinjaman, serta pendapatan dan jasa banksyariah. Salah satu produk pembiayaan bank syariah adalah Ijarah. Pada zaman Pra-Islam sebenarnya telah ada bentuk-bentuk perdagangan yang sekarang dikembangkan dalam dunia bisnis moderen. Bentuk-bentuk itu misalnya Al-Musyarakah (*Joint Venture*), Al-Ba'iu takjiri (*Vednture Capital*), Al-Ijarah (*Leasing*), Al-Takaful (*Insurance*), Al-ba'iu Bithaman ajil (*Instalmet Sale*), Keridit pemilikan

barang (*Al-Murabahah*), dan pinjaman dengan tambahan bunga (*Riba*)³.

Bentuk-bentuk perdagangan ini telah berkembang di *Jazirah Arab*, yang letaknya amat strategis bagi perdagangan waktu itu, khususnya yang berpusat di kota *Makah, Jeddah* dan *Madinah*. *Jazirah Arab* yang berada dijalur perdagangan antara Asia-Afrika-Eropa, kemungkinan besar telah dipengaruhi oleh bentuk-bentuk ekonomi Mesir Purba, Yunani Kuno, dan Romawi sekitar 2.500 (dua ribu lima ratus) tahun sebelum masehi telah mengenal sistem perbankan. Demikian pula Babilonia telah mengenal pula sistem perbankan lebih kurang 2000 (dua rubu) tahun sebelum masehi⁴.

Ini berarti sejak sebelum masehi sistem perbankan telah berkembang dan diperlukan oleh ummat manusia dalam mengatur sistem pembiayaan. Bank-bank itupun dilarang untuk membungakan uang yang dinilai riba.

Perinsip umum hukum Islam, yang berdasarkan pada sejumlah surah dalam Al-qur'an, menyatakan bahwa perbuatan memperkaya diri dengan cara tidak benar, atau menerima keuntungan tanpa memberikan nilai imbalan, dan secara etika dilarang. Menurut Al-qur'an memakan (yaitu, mengambil untuk kepentingan sendiri) milik

³ Rahmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2002) hal, 1

⁴ Ibid, hal. 2

orang lain dengan alasan yang tidak dibenarkan dan dilarang, sedang riba secara formal dapat didefinisikan sebagai suatu keuntungan moneter tanpa ada nilai imbalan yang ditetapkan untuk salah satu dari dua pihak yang mengadakan kontrak dalam pertukaran dua nilai moneter⁵.

Dengan diperkenalkannya bank berdasarkan prinsip syariah (Profit Sharing), maka bank dapat pula memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah, bank syariah menjalankan operasinya dengan tidak menggunakan bunga sebagai dasar yang akan menentukan imbalan yang diterima atau jasa pembiayaan yang diberikan dan atau pemberian imbalan atas dana masyarakat, penentuan imbalan yang diinginkan dan yang akan diberikan tersebut semata-mata didasarkan perinsip syariah yang sumbernya dari Al-qur'an, Hadits dan ijmak.

Dalam pasal 1 ayat (25) huruf b undang-undang nomer 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

“Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah mumtahiyah bittamliak”

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan

⁵Ibid, hal. 57

pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujarah*. Tanpa imbalan atau bagi hasil.

Dalam hal penyaluran dana masyarakat, produk bank berdasarkan syariah lebih lengkap dan dikembangkan dengan sangat hati-hati. Hal ini untuk menghindari adanya pihak nasabah/debitur yang kurang bertanggung jawab sehingga akan menimbulkan resiko kerugian yang besar bagi bank yang bersangkutan.

Bank berdasarkan perinsip syariah, atau bank Islam, seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (Intermediary Institution), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Dalam perbankan syariah leasing (Sewa - Beli) disebut sebagai *ijarah*. Secara harfiah *ijarah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta. Konsekwensinya, suatu *ijarah* didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta

menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu⁶.

Dalam cara pendanaan ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakannya kepada nasabah, dan mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. Leasing yang Islami merupakan aktivitas utama bank-bank Islam. Meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal, seperti pesawat terbang, leasing juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan para dokter dalam praktek peribadinya.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas, maka penulis menyusun penelitian tesis dengan judul : **“Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada PT. Bank Muamalat Cabang Mataram”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan Ijarah Mumtahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram?

⁶ Latifa m. Algaud, & mervy k. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta 2003), hal. 87

2. Bagaimanakah bentuk akad Ijarah Mumtahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1 .Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik dalam perbankan syariah.
- b. Untuk mengetahui bentuk akad ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah. mumtahiyah bittamlik dalam perbankan syariah.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

- 1) Secara teoritis penelitian ini ditujukan sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan dan teori yang diperoleh di perguruan tinggi guna disajikan sebagai bahan studi ilmiah dalam rangka penelitian lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan perbankan syariah.
- 2) Memberikan kontribusi bagi pengembangan dan pengayaan kurikulum hukum bisnis (ekonomi islam) khususnya mengenai perbankan syariah.

b. Manfaat Praktis

Bagi praktisi perbankan penelitian ini diharapkan mampu mengupayakan rumusan atau model konterak yang seimbang antara bank dan nasabah sesuai dengan prinsip syariah dan pada akhirnya ketentuan-ketentuan syariat dalam perjanjian (akad) pembiayaan bisnis dapat ditegakkan.

c. Lingkup Penelitian

Untuk tidak menimbulkan bias penafsiran, maka penelitian ini di titik beratkan pada aspek-aspek hukum mengenai pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik dan bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik pada PT. Bank Muamalat Indonesia.

D. Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritis

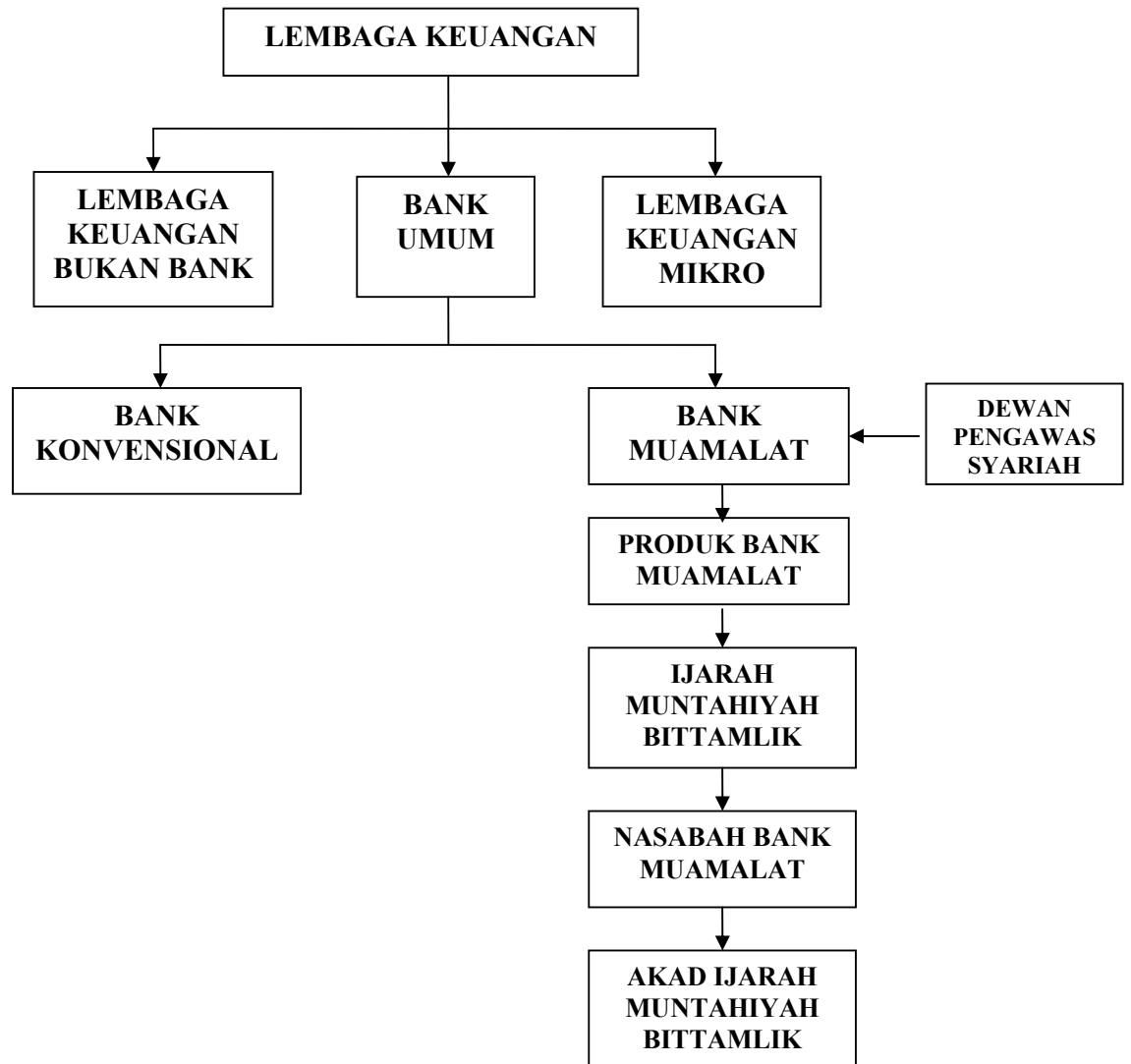
1. Kerangka Konseptual

Dengan diperkenalkanya bank berdasarkan prinsip syariah (Propit Sharing), maka bank dapat pula memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah, bank syariah menjalankan operasinya dengan tidak menggunakan bunga sebagai dasar yang akan menentukan imbalan yang diterima atau jasa pembiayaan yang diberikan dan atau pemberian imbalan atas dana masyarakat, penentuan imbalan yang diinginkan dan yang

akan diberikan tersebut semata-mata didasarkan perinsip syariah yang sumbernya dari Al-qur'an, Hadits dan ijmak.

Dalam perbankan syariah leasing (Sewa - Beli) disebut sebagai Ijarah Muntahiyah Bittamlik . Secara harfiah ijarah berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta. Konsekwensinya, suatu ijarah didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu ⁷.

⁷ Latifa m. Algaud, & mervy k. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta 2003), hal. 87



2. Kerangka Teoritis

Untuk menjawab permasalahan tersebut dalam kerangka konseptual dibutuhkan kerangka teoritis yang melalui pendekatan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas.

a. Pengertian Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik

Menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 Perbankan Syariah adalah “segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Sedangkan Bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.”

Prinsip Syariah adalah “prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”. Sedangkan Akad adalah “kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah”.

Menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah “transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*”

“menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”

transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dalam konteks perbankan syariah leasing disebut dengan ijarah muntahiyah bittamlik. 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 sendiri⁸. Al-Ijarah berasal dari kata Al-ajru yang berarti Al-iwadhu (ganti). Dari sebab itu Ats Tsawab (pahala) dinamai Ajru

⁸ Syafi’I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari teori Keperaktek*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001), hal, 117

(upah). Menurut pengertian syara, Al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil mamfaat dengan jalan penggantian⁹.

Al-Ijarah merupakan pembiayaan bank untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan pemilikan. Dalam kegiatan ekonomi pada umumnya dikenal dengan nama leasing (sewa guna usaha), dimana pihak bank (lessor) memberikan kesempatan kepada nasabah atau penyewa (lessee) untuk memperoleh mamfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan nasabah akan membayar sejumlah uang (sewa) pada waktu yang disepakati secara periodic. Apabila telah habis jangka waktunya, benda atau barang yang dijadikan obyek al-ijarah tersebut tetap menjadi milik bank.

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional al-ijarah adalah :

“Akad pemindahan hak guna (mamfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri¹⁰. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

⁹Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*. (Bandung: PT. Citra Aditya bakti 2002), hal, 32

¹⁰ Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. (yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN 2005), hal, 147

Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atau barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sebagai sewa-menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, maka disebut dengan upah. Sedangkan ju'alah adalah akad ijarah yang pembayarannya didasarkan atas kinerja (performance) objek yang disewa/diupah. Pada ijarah, tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek ijarah, akan tetapi obyek ijarah tetap menjadi milik yang menyewakan.

Ijarah mumtahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa¹¹.

Jadi, ijarah adalah akad sewa-menyewa barang antara bank, yang dinamakan dengan muaajir selaku orang yang menyewakan dengan pihak lain selaku penyewa, yang dinamakan dengan mustajir. Setelah masa sewa berakhir, barang sewaan dikembalikan kepada pihak bank (muaajir). Ini berarti perjanjian ijarah sama dengan leasing, kegiatan ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh bank, tetapi harus melalui anak perusahaan bank.

a. Dasar hukum Perinsip Al-Ijarah

¹¹Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), hal,63

1). Al-qur'an

“ Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” (QS. Al-Qashas:26)

“ Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah:233)

Kedua ayat di atas telah melukiskan dua konteks dimana Si majikan telah menyewa tenaga pekerjanya dengan bayaran berupa upah tertentu. Dan, yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau leasing.

2). Al-Hadits

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan ijarah, meliputi :

“ Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah)

“ Dari Abi Said Al-Hudry r.a. bahwa Rasulullah Saw. Telah bersabda. Barang siapa memperkerjakan pekerja hendaklah menjelaskan upahnya”.

“ Diriwatkan Dari Ibnu Abbas Bahwa Rasulullah Saw. Bersabda. Berbekamlah kamu, kemudian berikannlah upahnya kepada tukang bekam itu”. (HR. Bukhari dan Muslim)

3). Ijma

Pakar-pakar keilmuan dan cendikiawan sepanjang sejarah diseluruh negeri telah sepakat akan legitimasi ijarah (Mugni Ibnu Qudamah).¹²

Pembiayaan Ijarah Dan Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik (IMBT) Di Bank Syariah. Pembiayaan ijarah dan ijarah mumtahiyyah bittamlik (IMBT) memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-produk murabahah (perinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori natural certainty contract, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek

¹² Ibid, hal,35

teransaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa, baik mamfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah, bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan ijarah, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan mamfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya perinsip ijarah sama saja dengan perinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, sedangkan pada ijarah objek teransaksinya adalah barang maupun jasa.¹³

Sedangkan dalam pasal 19 Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. kegiatan usaha Bank Umum Syariah adalah meliputi :

(1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- (a). menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah*

¹³Ibid, hal, 147

atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- (b). menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- (c). menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- (d). menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- (e). menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- (f). menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- (g). melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- (h). melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- (i). membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- (j). membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- (k). menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- (l). melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- (m). menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- (n). memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- (o.) melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakalah*;
- (p). memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan

(q). melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang di pergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹⁴

Pendekatan Yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroti, permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku, dari sisi pendekatan normatif digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan Perundang-undangan di bidang perbankan syariah yang mempunyai korelasi dengan masalah pelaksanaan dan bentuk akad ijarah mumtahiyah bittamlik.

Sedangkan pendekatan empiris mempergunakan sumber data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan untuk mengetahui dengan tepat dan benar pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah.

¹⁴ Soerjono Soekanto, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 10

Kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku tentang pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik dan akad ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah, berdasarkan undang undang no. 21 tahun 2008 tentang bank syariah, al-qu'an, al-hadist dan berdasarkan syariat islam.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis tentang prosedur pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah dan akad ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah serta kaidah kaidah hukum seperti apa yang mesti diperhatikan dan akibat sebagai konsekuensi hukumnya.

Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya.¹⁵

Ciri penelitian yang menggunakan tipe deskriptif analitik sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Memusatkan diri pada analisa masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

¹⁵ Soerjono Soekanto, Ibid hal. 10

3. Sumber dan Jenis Data

Menurut Suharsimi Arikunto yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.¹⁶ Sumber dan Jenis data dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan pengumpulan data-data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara, yaitu cara untuk memperoleh dengan cara bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya.

Tipe Wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan, data-data sekunder meliputi :

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Bina Aksara, 1989), hal 10

- a. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan antara lain :
 - 1). Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 2). Undang-undang no. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
 - 3). Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 tentang Pemyarakatan Kompilasi Hukum Islam.
 - 4). Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
 - 5). Surat keputusan Direksi Bank Indonesia no. 32/34/KEP/DIR,TANGGAL 12 MEI TAHUN 1999 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah
- b. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, makalah dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen Perbankan Syariah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.

Dalam pengumpulan data penelitian hukum cenderung menggunakan data bersandar pada data primer yang berupa melakukan wawancara, pengamatan sesaat maupun

pengamatan terlibat tetapi juga studi kepustakaan. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

5. Teknik Analisa Data.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif yaitu data yang di peroleh disusun secara sistimatis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dilapangan, tujuan analisa ini untuk mendapatkan gambaran secara nyata terhadap tindakan atau standar pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah maupun bentuk kontrak ijarah mumtahiyah bittamlik pada perbankan syariah.

F. Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan yang terdiri dari 6 (enam) Sub Bab yaitu :

1. Latar belakang : yang antara lain menguraikan latar belakang pemilihan judul, tentang pelaksanaan ijarah muntahiyah bittamlik antara bank dengan nasabahnya dalam rangka penyaluran dana.
2. Perumusan masalah : yaitu permasalahan tentang bagaimana pelaksanaan ijarah mumtahiyah bittamlik pada bank muamalat

dan bagaimana bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik pada bank muamalat.

3. Tujuan penelitian : untuk mengetahui jawaban dari permasalahan yang ada, yaitu :
 - a. Untuk mengetahui pelaksanaan ijarah muntahiyah bittamlik pada bank muamalat.
 - b. Untuk mengetahui bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik pada bank muamalat.
4. Manfaat Penelitian : hasil penelitian dapat memperluas khasanah ilmu pengetahuan :
 - a. Secara teoritis penelitian ini ditujukan sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan dan teori yang diperoleh di perguruan tinggi guna disajikan sebagai bahan studi ilmiah dalam rangka penelitian lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan leasing konvensional dan ijarah muntahiyah bittamlik dalam perbankan syariah
 - b. Memberikan kontribusi bagi pengembangan dan pengayaan kurikulum hukum bisnis (ekonomi islam) khususnya mengenai perbankan syariah.
5. Kerangka Pemikiran : merupakan miniatur dari keseluruhan dari proses penelitian yang menerangkan mengapa penelitian dilakukan, bagaimana proses penelitian dilakukan, apa yang

akan diperoleh dari penelitian tersebut serta apa hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut.

6. Metode Penelitian : menguraikan secara jelas tentang metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini seperti, pendekatan masalah, spesifikasi penelitian, bahan penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data.

Bab II. Tinjauan Pustaka.

Pada bab ini, akan diuraikan tentang teori-teori dan peraturan peraturan sebagai dasar hukum dan menjelaskannya. Sehingga melandasi pembahasan masalah yang akan dibahas meliputi : pengertian bank syariah, pengertian akad, Pengertian pembiayaan Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik.

Bab III. Hasil penelitian dan pembahasan

Berisi hasil penelitian dan pembahasan yang didapat dari data primer bahan hokum sekunder dan bahan hokum tersier yang dirangkum dalam 3 (tiga) Sub Bab yaitu : mengenai Sejarah bank Muamalat, Pelaksanaan Ijarah Muntahiyyah Bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram Serta bentuk akad Ijarah Muntahiyyah Bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram.

Bab IV. Pada Bab ini berisikan kesimpulan dan saran–saran sebagai rekomendasi atas temuan–temuan yang diperoleh dari penelitian ini. Sedangkan bagian akhir berisi lampiran dan daftar pustaka.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah atau bank Islam adalah badan usaha yang fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang system dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan hukum islam sebagaimana yang ditaur dalam Al Qu'an dan Al Hadist.¹⁷

Sedangkan dalam kamus perbankan yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah bank yang menggunakan system dan operasi perbankan berdasarkan prinsip syariah islam, yaitu mengikuti tata cara berusaha dan perjanjian berusaha yang ditentukan oleh Al Qur'an dan Al Hadist.

Menurut ensiklopedi islam, bank islam atau bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah islam.

Berdasarkan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang

¹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 11.

perbankan, bank syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam alu lintas pembayaran.

Sedangkan menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Berdasarkan rumusan tersebut, bank syariah berarti bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara islam, yaitu mengacu pada ketentuan-ketentuan Al Qur'an dan Al Hadist. Sedangkan pengertian muamalat adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lainnya, baik hubungan pribadi maupun antara perorangan dengan masyarakat.

2. Dasar Hukum

Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan merupakan tonggak lahirnya bank berdasarkan prinsip syariah. hal tersebut terlihat pada pasal 6 huruf m jo. Pasal 13 huruf c, undang-undang tersebut membuka kemungkinan bagi bank untuk melakukan kegiatan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan

nasabahnya, baik untuk bank umum maupun bank perkreditan rakyat (BPR), kegiatan pembiayaan bagi hasil tersebut kemudian oleh undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan diperluas menjadi kegiatan apapun dari bank berdasarkan prinsip syariah yang ditetapkan oleh bank Indonesia.

Dalam perkembangannya seiring berjalannya waktu maka dikeluarkanlah undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. dalam undang-undang ini diatur lebih terperinci mengenai bank syariah.

3. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah dengan bank konvensional dalam beberapa hal memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti kartu tanda penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Namun terdapat beberapa perbedaan mendasar di antara keduanya. Perbedaan tersebut menyangkut karakteristik dari bank syariah seperti aspek akad dan legalisasi, lembaga penyelesaian sengketa, struktur organisasi, usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja.

Yang pertama tentang akad dan legalitas. Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi, karena akad tersebut merupakan salah satu bentuk ibadah yakni ibadah muamalah. Setiap akad dalam perbankan syariah ini hanya akad yang halal, tidak ada unsur riba.

Yang kedua tentang lembaga penyelesaian sengketa. Lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berdasarkan prinsip syariah di Indonesia dikenal dengan nama badan arbitrase syariah, merupakan lembaga yang dibentuk untuk menyelesaikan perselisihan antara bank dengan nasabah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu dalam pasal 55, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiyah bittamlik.

Perbedaan selanjutnya yaitu dalam hal struktur organisasi bank. Dalam bank syariah ada keharusan untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS), dalam struktur organisasinya. DPS ini bertugas untuk mengawasi operasional bank syariah dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah.

Dewan pengawas syariah diletakkan pada posisi yang setingkat dengan Dewan Komisaris pada setiap bank. Hal ini untuk menjamin efektifitas dari setiap opini yang diberikan oleh Dewan

Pengawas Syariah (DPS). Karena itu, biasanya penetapan anggota Dewan Pengawas Syariah (DPS), dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), setelah para anggota DPS itu mendapat rekomendasi dari Dewan Syariah Nasional (DSN).

Selanjutnya, perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional adalah pada usaha yang dibiayai. Dalam perbankan syariah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok diantaranya sebagai berikut:

- a. apakah obyek pembiayaan halal atau haram?
- b. apakah obyek menimbulkan kemudharatan untuk masyarakat?
- c. apakah proyek berkaitan dengan perbuatan asusila?
- d. apakah proyek berkaitan dengan perjudian
- e. apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang illegal atau berorientasi pada pengembangan senjata pemusnah massal?
- f. apakah proyek dapat merugikan syiar islam, baik secara langsung dan lain-lain yang dilarang oleh islam?

Kemudian perbedaan lainnya adalah pada lingkungan kerja Bank Syariah. nuansa yang diciptakan bernuansa islami. Mulai dari cara berpakaian, beretika dan bertingkah laku dari para karyawannya.

4. Produk Operasional Bank Syariah di Indonesia

Dalam pasal 1 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan

“ Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah “.

Kegiatan usaha dengan prinsip syariah antara lain :

- a. *Wadiah* (Titipan)
- b. *Mudharabah* (Bagi Hasil)
- c. *Musyarakah* (penyertaan)
- d. *Ijarah* (Leasing/Sewa Guna Usaha)
- e. *Salam* (Pembayaran Dimuka)
- f. *Istishna* (Pembiayaan Bertahap)
- g. *Hiwalah* (Anjak Piutang)
- h. *Kafalah* (Garansi Bank)
- i. *Rahn* (Gadai)
- j. *Sharf* (Transaksi Valuta Asing)
- k. *Wardh* (Pinjaman Talangan)
- l. *Wardhul Hasan* (Pinjaman Sosial)
- m. *Ujrah* (Tee)

Sedangkan dalam pasal 19 Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. kegiatan usaha Bank Umum Syariah adalah meliputi :

1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- a). menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b). menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c). menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d). menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e). menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f). menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah*

- dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g).melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h).melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i). membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah, atau hawalah*;
- j). membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k).menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l). melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- m).menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n).memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;

- o).melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakalah*;
- p).memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- q).melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2). Kegiatan usaha UUS meliputi:

- a).menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b).menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c).menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- d).menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e).menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f). menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g).melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h).melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i). membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j). membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k).menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;

- l). menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- m).memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- n). memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- o). melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara garis besar, pengembangan produk bank syariah dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu¹⁸

- 1) produk penghimpun dana;
- 2) produk penyalur dana;
- 3) produk jasa;

(1) Produk Penghimpun Dana

(a). Prinsip Wadi'ah

Wadi'ah adalah titipan murni dari satu pihak kepada pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kepada si penitip kapan saja si penitip menghendaki.

¹⁸ Muhammad, *Pengantar Akuntansi Syariah Edisi 2*, Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2005, hal. 177

Prinsip wadi'ah dalam produk bank syariah dapat dikembangkan menjadi dua jenis, yaitu:

- (1) *Wadi'ah yad-amanah*. Prinsipnya, harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak yang dititipi (Bank). Aplikasi: save deposit box.
- (2) *Wadi'ah yad-dhamanah*. Pihak yang dititipi (bank) boleh menggunakan dan memanfaatkan harta titipan. Aplikasi: Giro, Tabungan berjangka.

(b). Prinsip Mudharabah

Aplikasi dalam prinsip ini adalah bahwa deposan atau penyimpan bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola).

Rukun mudharabah

- (1). Ada pemilik dana
- (2). Ada usaha yang akan dibagi hasilnya
- (3). Ada nisbah
- (4). Ada ijab Kabul

Prinsip mudharabah dalam produk bank syariah dapat dikembangkan untuk jenis produk giro, tabungan, maupun deposito.

2. Produk Penyalur Dana

Produk penyalur dana di bank syariah dapat dikembangkan dengan tiga model, yaitu:

- a. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
- b. Transaksi pemayaran yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
- c. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil.

1) Prinsip Jual Beli

Prinsip jual beli ini dikembangkan menjadi bentuk-bentuk pembiayaan sebagai berikut:

- a. pembiayaan murabahah (dari kata *ribhu* = keuntungan). Merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah, bank membeli barang dan menjual kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Murabahah diterapkan untuk pembiayaan investasi, konsumtif, dan produktif.
- b. salam, adalah akad jual beli barang pesanan (*muslam fiih*) antara pembeli (*muslam*) dengan penjual (*muslam ilaih*). Spesifikasi (jenis, ukuran, jumlah, mutu) dan harga barang disepakati di awal akad dan pembayaran dilakukan di muka

secara penuh. Apabila bank bertindak sebagai penjual, kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang tersebut salam paralel. Salam diterapkan untuk pembelian produk pertanian.

- c. *istishna*, adalah akad jual beli (*mashnu'*) antara pemesan (*mustashni'*) dengan penerimaan pesanan (*shani*). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan (bisa dimuka, cicilan, dan di akhir). Apabila bank bertindak sebagai *shani'* kemudian menunjuk pihak lain untuk membuat barang disebut *istishna* paralel. *Istishna* diterapkan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.

2) Prinsip Sewa (Ijarah)

Pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* obyek transaksinya jasa.

3) Prinsip Bagi Hasil (Syarkah)

Produk bagi hasil untuk produk pembiayaan di bank syariah dioperasikan dengan pola-pola sebagai berikut:

- a. *musyarakah*, adalah kerja sama dalam suatu usaha oleh dua pihak.

- b. *mudharabah*, kerja sama dengan mana *shahibul maal* memberikan dana 100% kepada *mudharib* yang memiliki keahlian.

3 Produk Jasa

1. *Al Hiwalah* (alih utang – piutang), transaksi pengalihan utang piutang. Dalam praktek perbankan fasilitas *hawalah* lazimnya digunakan untuk membantu pemasok mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti biaya atas jasa pemindahan piutang.
2. *Ar Rahn* (gadai), untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang di gadaikan wajib memenuhi kriteria:
 - a. milik nasabah sendiri
 - b. jelas ukuran, sifat, dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar
 - c. dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank.
3. *Al Qardh* (pinjam kebaikan), digunakan untuk membantu keuangan nasabah secara cepat dan berjangka pendek. Produk ini digunakan untuk membantu usaha kecil dan keperluan sosial. Dana ini diperoleh dari dana, zakat, infak, dan shadaqah.

4. *Al Wakalah*. Nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti: transfer, dan sebagainya.
5. *Al Kafalah*, bank garansi digunakan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mempersyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip *wadi'ah*. Bank dapat ganti biaya atas jasa yang diberikan.

B. Akad Pembiayaan

1 Pengertian Akad

Pengertian akad dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak.¹⁹ Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengingatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu²⁰. Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam *Al Qur'an* setidaknya ada dua istilah yaitu *al 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).²¹ Istilah *al aqdu* terdapat dalam Surat *Al Maidah* ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil'uqud* dimana terbentuk dari *huruf jar bad* dan kata *al 'uqud* atau bentuk *jamak taksir* dari kata *al 'aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI di artikan perjanjian (akad).²²

¹⁹ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, Cetakan Pertama Edisi III,2001), hal. 18

²⁰ Ghufroon A. Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2002), hal. 75

²¹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum perikatan islam di Indonesia, (Jakarta : Kencana, Edisi pertama, Cetakan pertama, 2005) hal. 45

²² Departemen Agama RI, *Al Qur'anul Karim wa terjemahan maanyah ilal lughoh al indonesiyyah*, (Al Madinah Al Munawwarah : Mujamma' al Maliki Fahd li thiba'at al Mushaf asy Syarif, 1418 H), hal. 156

Sedangkan kata *al 'ahdu* terdapat dalam surat *Ali Imron* ayat 76, bahwa dalam ayat ini ada kata *bi'ahdihi* dimana terbentuk dari *huruf jar bi*, kata *al'ahdi* dan *hi* yakni *dhomir* atau kata ganti dalam hal ini yang kita bahas kata *al 'ahdi* oleh team penerjemah Departemen Agama RI di artikan janji.²³ Menurut fathurrahman Djamil, istilah *al 'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah verbintenis dalam KUHPerduta.²⁴ Sedangkan istilah *al 'ahdu* bisa disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.²⁵

Kesepakatan Ahli hukum islam (*Jumhur Ulama*) mendefinisikan akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang dibenarkan *syar'i* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.²⁶ Menurut Abdurrauf, *al 'aqdu* (Perikatan Islam) bisa terjadi dengan tiga tahap, yaitu:

1. Tahap Pertama : *Al 'ahdu* (perjanjian) yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu dan tidak untuk melakukan sesuatudan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain.

²³ Ibid, hal. 88

²⁴ Fathurrahman Djamil, Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, 2001), hal 75

²⁵ Ibid, hal. 248

²⁶ Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), (Yogyakarta : UII Press, Edisi Revisi, 2000), hal 65

Syarat sahnya suatu *al ahdu* (perjanjian) adalah :

- tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya.

Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum *syari'ah* sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum *syari'ah* adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum *syari'ah*, maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat di rujuk ketetapan hukum yang terdapat dalam *hadist Rosulullah SAW* :

“Kullu Syarthin laisa fi kitabillah (hukmillah) fahuwa baathilun, wa in kaana maaitu syarthin (rowahu Al bukhori)”

“segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab allah (hukum allah) adalah batal, sekalipun sejuta syarat (HR. Bukhori)”.²⁷

- harus sama-sama ridho dan ada pilihan

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqhussunah*, Jilid III, (Beirut : Darul Fikri, Cetakan Keempat, 1983), hal 101.

Maksudnya akad yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridho/rela akan isinya akad tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya akad yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

- haruslah jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi akad, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalah pahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.²⁸

- b. Tahap kedua : Persetujuan pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Perjanjian tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- c. Tahap ketiga : *Al 'aqdu* (akad/perikatan islam) yaitu pelaksanaan dua buah janji tersebut.²⁹

Terjadinya suatu perikatan Islam (*al 'aqdu*) ini tidak terlalu jauh berbeda dengan terjadinya perikatan yang didaasarkan dengan buku III KHUPerdata, yang mana definisi hokum perikatan adalah suatu hubungan hokum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain berhak atas sesuatu.³⁰

²⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, (Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, 2004), hal 2-3

²⁹ Abdoerraof, Al Qur'an dan Ilmu Hukum : Comparative Study. (Jakarta : Bulan Bintang, 1970), hal 122-123

³⁰ Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Hukum yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang), (Bandung : Mandar Maju, Cetakan Pertama, 1994), hal. 2

Sedangkan akad menurut undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam pasal 1 angka (13) akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Sedangkan pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³¹

Perbedaan antara perikatan Islam (Akad) dengan perikatan KUHPerdara adalah dalam tahapan perjanjiannya dimana dalam hukum perikatan Islam (akad) janji pihak pertama dan pihak kedua terpisah atau dua tahap sedangkan dalam KUHPerdara hanya satu tahap setelah ada perjanjian maka timbul perikatan.

2. Unsur-unsur *Akad*

Definisi *akad* menurut jamhur ulama bahwa akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang dibenarkan *syar'i* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut

:

a. Pertalian *Ijab* dan *Qobul*

³¹ Ibid, hal. 45

1. *Ijab* adalah pernyataan kehendak oleh suatu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu
2. *Qobul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qobil*). *Ijab* dan *Qobul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (*akad*)

2. Dibenarkan oleh *Syara'*

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan *syari'ah* atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam *Al Qur'an* dan Nabi Muhammad SAW dalam *Al Hadist*. Pelaksanaan akad dan tujuan *akad*, maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan *syari'ah*. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (*akad*) yang mengandung riba atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut hukum islam.

3. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.³²

³² Ghofroni A. Mas'adi, Op cit., hal 76-77

3. Syarat-Syarat *Akad*

Definisi syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.³³ Dalam *syari'ah* islam syarat di definisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *sya'i* dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.³⁴

Adapun syarat *akad* ada yang menyangkut *rukun akad*, ada yang menyangkut *obyek akad*.³⁵ Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, suatu *akad* terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus di penuhi (syarat), yaitu:

- a. Dua *aqid* yang dinamakan *Tharafyil aqdi* atau aqidain sebagai subyek perikatan/para pihak (*the contracting parties*)
- b. *Mahallul aqdi (ma'qud alaih)*, yaitu suatu yang di akadkan sebagai obyek perikatan (*the object matter*).
- c. *Maudhu' al-Aqdi (ghayatul akad)* yaitu, cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (*the subject matter*)
- d. *Shighat al-aqdi* sebagai rukun *akad (a formation)*.³⁶

4. Subyek Akad (*Al'Aqidain*)

³³ Departemen Pendidikan Nasional, Op cit., hal. 1114

³⁴ Abdul Aziz Dahlan, Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 5, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), hal. 1510

³⁵ Ahmad Azhar Basyir, Op cit., hal. 77-78

³⁶ T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqih Muamalah, (Jakarta : Bulan Bintang, 1974), hal. 23

Subyek Akad (*aqid*) dalam hukum perikatan Islam adalah sama dengan subyek hukum pada umumnya yaitu pribadi-pribadi yang padanya terdapat ketentuan berupa : pembebanan kewajiban dan perolehan hak.³⁷ Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum kaitannya dengan ketentuan dalam hukum Islam.³⁸

a. Manusia

Manusia sebagai subyek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan social. Kata *Mukallaf* berasal dari bahasa arab yang berarti yang membebani hukum, yang dalam hal ini adalah orang-orang yang telah dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya di hadapan Allah SWT, baik yang berkaitan dengan perintah maupun larangan-larangannya.³⁹

Pada kehidupan seseorang ada tahapan untuk dapat melihat apakah seseorang telah dapat dibebani hukum. Dalam hukum islam, kapasitas hukum seseorang dapat dilihat dari tahapan-tahapan dalam kehidupannya (*the stages of legal capacity*). Menurut

³⁷ Gamala Dewi, Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Perasuransian Syariah di Indonesia, (Jakarta : Prenada Media : 2004), hal. 15

³⁸ Gamala Dewi, Widyarningsih, Yeni Salma Barlinti, Op cit., hal 15

³⁹ Ade Armando, dkk, Ensiklopedi Islam untuk pelajar, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, tanpa tahun), hal 77

Abdurrahman Raden Aji Haqqi, para ahli *Ushul Fiqih* telah membagi kapasitas hukum seseorang ke dalam 4 (empat) tahap subyek Hukum (*stages of legal capacity*) yaitu⁴⁰

:

⁴⁰ Abdurrahman Raden Aji Haqqi. *The philosophy of Islamic law of Transactions*, (Kuala Lumpur : Univision Press, 1999), hal 94-96

1. *Marhalah al-Janin (Embryonic Stage)*

Tahap ini dimulai sejak masa janin sudah berada dalam kandungan hingga lahir dalam keadaan hidup. Sebagai subyek hukum, janin disebut "*Ahliyyah Al-Wujub Al-Naqisah*". Dalam tahap ini janin dapat memperoleh hak, namun tidak mengemban kewajiban hukum. Misalnya janin dapat hak waris pada saat orang tuanya meninggal dunia, dapat menerima hibah dan sebagainya.

2. *Marhalah al-saba (Childhood Stage)*

Tahap ini dimulai sejak manusia lahir dalam keadaan hidup sehingga ia berusia 7 (tujuh) tahun. Pada tahap ini seseorang disebut "*Al-Sabiy Ghayr Al-Mumayyiz*". Hak dan kewajiban yang menyangkut harta miliknya dilaksanakan melalui walinya (*Guardian*). Misalnya mengenai pengelolaan harta tersebut dan pembayaran zakatnya.

3. *Marhalah al-Tamyiz (Discernment Stage)*

Tahap ini dimulai sejak seseorang berusia 7 (tujuh) tahun hingga masa pubertitas (*Aqil-Baligh*). Pada tahap ini seseorang disebut "*Al-Sabiy Al-Mumayyiz*" (telah bisa membedakan yang baik dan yang buruk). Seseorang yang mencapai tahap ini dapat memperoleh separuh kapasitasnya sebagai subyek hukum (tanpa izin dari walinya). Oleh karena itu, segala aktifitas/transaksi **penerimaan hak** yang dilakukan oleh anak yang *mumayyiz* ini adalah sah (*valid*),

misalnya menerima hibah atau sedekah. Sedangkan transaksi yang mungkin merugikan/mengurangi haknya, misalnya menghibahkan atau berwasiat, adalah “*non-valid*” kecuali mendapat izin atau pengesahan dari walinya. Menurut imam Muhammad Abu Zahrah,⁴¹ seseorang *mumayyiz* sudah memiliki kecakapan bertindak hukum meskipun masih kurang atau lemah sehingga dapat disebut *ahliyyah al-ada’ an-naqisah*. Sehingga tindakan hukum atau transaksi yang dilakukan oleh seseorang anak yang *mumayyiz* ini dapat dianggap sah selama tidak dibatalkan oleh walinya.

4. *Marhalah al-Bulugh (Stage of Puberty)*

Pada tahap ini seseorang telah mencapai *Agil-Baligh* dan dalam keadaan normal ia dianggap telah menjadi *Mukallaf*. Kapan seseorang dianggap telah *baligh*, ini terdapat perbedaan pendapat dari para ulama. Mayoritas ulama menyebutkan usia 15 belas tahun, sedangkan sebagian kecil ulama *mazhab Maliki* (tradisionalis) menyebutkan 18 tahun. Namun, ada yang memudahkan perkiraan *baligh* ini dengan melihat tanda-tanda fisik, yaitu ketika seseorang perempuan telah datang bulan (*haid*) dan laki-laki mengalami perubahan-perubahan suara dan fisiknya. Seseorang yang sudah pada tahap ini disebut *Ahliyyah Al-Ada Al-kamilah*. Orang tersebut telah memperoleh kapasitas penuh sebagai subyek hukum.

⁴¹ Abdurrahman Raden Aji Haqqi, *The Philosophy of Islamic Law of Transactions*, (Kuala Lumpur : Univision Press, 1999), hal 94-96

Intelektualitasnya telah matang dan dianggap cakap, kecuali terbukti sebaliknya.

Mengenai tahap cakupannya seseorang dalam bertransaksi, sebagian ulama kontemporer, menambahkan persyaratan satu tahapan atau kondisi seseorang lagi sebagai tahapan ke-5 (lima) yaitu :

5. *Daur al-Rushd (Stage of Prudence)*

Pada tahap ini kapasitas seseorang telah sempurna sebagai subyek hukum, karena telah mampu bersikap, bertindak demi keamanan dalam mengelola dan mengontrol harta dan usaha bisnisnya dengan bijaksana. Pada dasarnya kebijaksanaan (*rush/prudence*) seseorang dapat di capai secara bersamaan, sebelum atau sesudah baligh, bila telah memiliki sifat-sifat kecakapan berdasarkan pendidikan atau persiapan tertentu untuk kepentingan bisnis, usaha atau transaksi yang akan dilakukannya tersebut. Orang yang telah mencapai tahapan *Daur ar-Rushd* ini disebut orang yang *Rasyid*. Diperkirakan tahapan ini dapat di peroleh setelah seseorang mencapai usia 19, 20/21 tahun.⁴²

Di antara *fuqoha* (ahli hukum islam) telah merumuskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang sebagai *aqid* yaitu :

⁴² Ahmad Azhar Basir, Op cit, hal. 32

1. *aqil* (berakal/dewasa), hanya orang yang berakallah yang dapat melakukan transaksi secara sempurna. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya penipuan dan sebagainya, maka anak kecil (yang belum bisa membedakan yang baik dan buruk) dan orang gila tidak dibenarkan melakukan akad tanpa kontrol dari walinya.

2. *Tamyiz* (dapat membedakan) sebagai tanda kesadaran. Dalam hal ini para *mujtahid* dari masing-masing *mazhab* dalam fiqih Islam mengemukakan logika hukum yang bisa menjadi pegangan tentang sah atau batalnya suatu transaksi (*akad*) yang dilakukan oleh anak yang telah dapat membedakan (*mumayiz*), orang buta dan orang gila.⁴³

3. *Muhktar* (bebas melakukan transaksi/bebas memilih), yaitu masing-masing pihak harus lepas dari paksaan atau tekanan. Oleh karena itu penjualan yang dipaksakan, penjualan terpaksa atau penjualan formalitas tidak dibenarkan. Ini merupakan dari prinsip '*antarodhin* (rela sama rela) berdasarkan QS. 4 : 29

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.⁴⁴ Badan

⁴³ Hamzah Ya'cub, Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam-Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi, (Bandung : CV, Diponegoro, 1984) hal. 80

⁴⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perdata, cetakan ke 8 (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hal. 23

hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perorangan. Dengan demikian, meskipun pengurusan badan hukum berganti-ganti, ia tetap memiliki kekayaan tersendiri. Yang dapat menjadi badan hukum menurut R. Wirjono Prodjodikoro⁴⁵ adalah dapat berupa Negara, daerah otonomi, perkumpulan orang-orang, perusahaan ataupun yayasan.

Dalam islam badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, terlihat dari beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *Syarkah* (persekutuan) yang dibentuk berdasarkan hukum dan milik tanggung jawab kehartaan yang terpisah dari pendirinya.⁴⁶

5. Obyek Akad (*Mahallul 'Aqdi*)

Muhallul 'Aqdi adalah benda yang berlaku padanya hukum akad, atau disebut juga sebagian sesuatu yang menjadi obyek perikatan dalam istilah Hukum Perdata. Misalnya benda-benda yang dijual dalam akad jual beli (*al buyu'/bai'*) atau hutang yang dijamin seseorang dalam akad. Dalam hal ini hanya benda-benda yang halal dan bersih (dari najis dan maksiat) yang boleh menjadi obyek perikatan. Sehingga menurut *fiqih* jual beli buku-buku, ilmu sihir, anjing, babi dan macan bahkan alat-alat musik (*alat malahy*) adalah tidak sah. Adapun syarat-syarat obyek akad, yaitu :

⁴⁵ Ibid, Hal 23

⁴⁶ Op cit. hal. 23

- a. Halal menurut *syara'*
- b. Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- c. Dimiliki sendiri atau atas kuasa si pemilik
- d. Dapat diserahkan terimakan (berada dalam kekuasaan)
- e. Dengan harga jelas⁴⁷

6. Prestasi Akad (*Maudhu'u al-'Aqdi*)

Maudhu'u al-'Aqdi ialah tujuan akad atau maksud pokok mengadakan *akad* atau dalam istilah hokum perikatan disebut Prestasi. Tujuan ini sesuai dengan jenis akadnya, seperti : tujuan dalam jual beli (*buyu'/bai'*) ialah menyerahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan ganti/bayaran (*iwadh*), dalam hibah ialah menyerahkan barang kepada penerima hibah (*Mauhub*) tanpa ganti (*iwadh*) dan pada akad sewa (*ijarah*) ialah memberikan mafaat dengan ganti (*iwadh*).

Dalam KUHPerdata hal ini merupakan suatu prestasi (hal yang dapat di tuntutan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya), yang dirumuskan dengan menyerahkan barang, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Syarat-syarat dari tujuan akad atau prestasi, yaitu :

- a. baru ada pada saat dilaksanakan *akad*
- b. berlangsung adanya hingga berakhirnya *akad*

⁴⁷ Gema Dewi, Op cit, hal. 17

- c. tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.⁴⁸

7. Rukun Akad

Rukun akad adalah *ijab* dan *Qobul* (serah terima). *Ijab* dan *Qobul* dinamakan *shihgatul aqdi* atau perkataan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak. *Shighatul aqdi* ini memerlukan enam syarat :

- a. *Jala'ul ma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b. *Tawafuq/tathabuq bainal ijab wal-Qobul* (persesuaian antara Ijab dan Qobul)
- c. *Jazmul iradataini* (ijab dan Kabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti mantap) tidak menunjukkan adanya keraguan dan paksaan.
- d. *Ittishal al-kabul bil-ijab*, dimana kedua belah pihak dapat hadir dalam suatu majelis⁴⁹

Perbedaan antara syarat dan rukun menurut *ulama ushul fiqih* bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri.

⁴⁸ Gamala Dewi, Op cit, hal. 17

⁴⁹ Abdul Aziz Dahlan, Op cit., hal. 1692

Pendapat mengenai rukun akad ini beraneka ragam dikalangan *ulama fiqh*. Dikalangan *mazhab Hanafi* (rasionalis) berpendapat bahwa rukun akad hanya *sighot al 'aqd*, yaitu *ijab* dan *qobul*. Berbeda halnya dengan pendapat dari kalangan *mazhab Syafi'i* (moderat) termasuk *imam Ghazali* dan kalangan *Mazhab Maliki* (tradisionalis) termasuk *syihab al-Karakhi*, bahwa *al-'aqidain* dan *mahallul 'aqd* termasuk rukun akad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad.⁵⁰

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun akad adalah *al-aqidain*, *mahallul 'aqd* dan *sighat al-'aqd*. Selain ketiga rukun tersebut, *Musthafa az-zahra* menambah *maudhu'ul'aqd* (tujuan akad). Ia tidak menyebutkan keempat hal tersebut dengan rukun, tetapi dengan *muqawimat'aqd* (unsur-unsur penegak akad).⁵¹ Sedangkan menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad.⁵²

8. Jenis-jenis akad

Dalam kitab *fiqh* terdapat banyak bentuk akad yang kemudian dapat dikelompokkan dalam berbagai variasi jenis-jenis akad. Mengenai pengelompokan jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi penggolongannya. Namun yang berkaitan dengan kegiatan

⁵⁰ Ghuffron A. Mas'adai, Op cit, hal 79

⁵¹ Ibid, hal. 81

⁵² Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddiqy, Op cit., hal 23

perbankan dan perasuransian syariah, menurut Gamala Dewi secara garis besar ada pengelompokan jenis-jenis akad yaitu :

a. Pertukaran

Akad pertukaran ini terbagi dua yaitu : pertukaran terhadap barang yang sejenis dan barang yang tidak sejenis.

Pertukaran barang yang sejenis terbagi dua juga yaitu : pertama pertukaran uang (*sharf*) dan yang kedua pertukaran barang dengan barang (*barter*).

Pertukaran barang yang tidak sejenis terbagi dua yaitu :

- 1). pertukaran uang dengan barang, contoh jual beli (*buyu'*) dan
- 2). pertukaran barang dengan uang, contoh sewa (*ijarah*).

b. Titipan

Titipan terbagi dari :

- 1) *yad amanah* dan
- 2) *yad dhamanah*.

c. Syarikat

Syarikat ini terbagi dua yaitu :

- 1). *Musyarakah (Join Venture)* dan
- 2). *Mudharabah (Trust Financing)*.

Kemudian *Musyarakah (Join Venture)* terbagi menjadi dua yaitu :

- 1). *Syirkah* yang terdiri dari *Syirkah Mumafadhah*, *Syirkah Inan*, *Syirkah Wujuh*, dan *Syirkah Abdan/A'mal* dan
- 2). *Musyarakah Mutanaqisah*.

Sedangkan *Mudharabah (Trust Financing)* terdiri dari

- 1). *Mudharabah Mutlakah* dan
- 2). *Mudharabah Muqayyadah*.

d. Memberi Kepercayaan

Jenis akad ini terdiri dari :

- 1). Jaminan (*Dhamanah*), Tanggungan (*Kafalah*), Gadai (*Rahn*), dan
- 2). Pemindahan Hutang (*Hiwalah*).

e. Memberi Izin/Tugas Kerja

Terdiri dari :

- 1). *Wakalah, Juala, Musaqah (Muzarah), Mugharasah* dan
- 2). *Istisna*.

f. Penyelesaian sengketa

Yang termasuk dalam jenis akad ini adalah

- 1). *Tahkim*
- 2). *Sulhu*
- 3). *I'qalah*, dan
- 4). *Qismah*

g. yang termasuk dalam jenis akad ini adalah

- 1). *Ta'addi (Ghasb, Ihtikar)*,
- 2). *Hajr*
- 3). *Taflish*
- 4). *Isa*, dan
- 5). *Luqtah*⁵³

9. Bentuk-Bentuk Akad

Mengenai bentuk-bentuk akad yang dikenal sejak awal penerapan hukum Islam di zaman Nabi Muhammad, para ahli hukum Islam telah menuangkannya kedalam kita-kitab fiqh. Tidak terdapat kesamaan dalam pengelompokannya dari para ahli hukum Islam

⁵³ Gemala Dewi, Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan Perasuransian syariah di Indonesia, (Jakarta : Prenada Media, Edisi Pertama, 2004), hal. 22

tersebut dalam mengklarifikasikan bentuk-bentuk akad ke dalam suatu kelompok. Masing-masing literatur menggunakan criteria tersendiri dalam menggolongkan berbagai macam bentuk akad tersebut ke dalam suatu kelompok tertentu.

Jumlah bentuk perikatan (akad) pada masing-masing literaturpun berbeda-beda, dalam rentang antara 12 sampai 38 macam. Abdurrahman Raden Aji Haqqi mengelompokkan ke 38 bentuk akad tersebut dapat kita kelompokkan seperti pada penjelasan sub-sub jenis-jenis akad di atas tadi. Mengenai masing-masing bentuk akad yang di kenal dalam kitab-kitab fiqh tersebut dapat dilihat penjabarannya dibawah ini⁵⁴

Bentuk-bentuk akad yang dikenal dalam *fiqh* yaitu :

1. *Jual Beli* menurut pengertian *syariat* ialah pertukaran harta atas dasar saling rela.
Atau diartikan juga pemindahan milik (hak milik) dengan ganti (mendapat bayaran) yang dapat dibenarkan (sah menurut hukum).
2. *Mudharabah* adalah akad antara kedua belah pihak untuk salah seorangnya (salah satu pihak) mengeluarkan sejumlah uang kepada pihak lain untuk diperdagangkan. Dan labanya dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.
3. *Al-Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

⁵⁴ Ibid, hal. 20-21

4. *Syirkah* adalah akad antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.
5. *Hiwalah* adalah memindahkan untung dari tanggungan muhil (yang berhutang/debitor) menjadi tanggungan *Muhal'alah* (yang melakukan pembayaran/pihak ketiga). Sedangkan yang mengutangkan disebut *Muhal/kreditor*.
6. *Asy-Syuf'ah* adalah pemilikan barang yang merupakan milik bersama oleh satu pihak, dengan jalan membayar harganya kepada partnernya sesuai dengan harga yang bisa dibayar oleh pembeli lain.
7. *Qirahd* adalah harta yang diberikan *Qiradh* kepada orang yang di *qiradhkan* untuk kemudian dia mengembalikan setelah dia mampu.
8. *Rahn* atau gadai berarti menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan hukum sebagai jaminan utang sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil sebagian manfaat dari barangnya itu.
9. *'Ariyah* berarti perbuatan pemberian milik untuk sementara waktu oleh seseorang kepada pihak lain, pihak yang menerima pemilikan itu diperbolehkan serta mengambil manfaat dari harta yang diberikan itu tanpa harus membayar imbalan, dan pada waktu tertentu penerima harta itu wajib mengembalikan harta yang diterimanya itu kepada pihak pemberi.

10. *Ji'alah* adalah jenis akad untuk suatu manfaat materi yang di duga kuat dapat di peroleh.
11. *Shulhu* adalah suatu jenis akad untuk mengakhiri suatu perselisihan, atau kesepakatan untuk menyelesaikan pertikaian secara damai dan saling memaafkan.
12. *Luqathah* ialah semua barang yang terjaga, yang tersia-sia dan tidak diketahui pemiliknya dan umumnya berlaku untuk barang yang bukan hewan.
13. *Hibah* adalah suatu akad pemberian hak milik oleh seseorang kepada orang lain di waktu ia masih hidup tanpa mengharapkan keridhaan dan pahala dari Allah SWT dan tidak mengharapkan sesuatu imbalan jasa atau penggantian.
14. *Sedekah (Shadaqah)* adalah pemberian sesuatu benda oleh seseorang kepada orang lain karena mengharapkan keridhaan dan pahala dari Allah SWT dan tidak mengharapkan sesuatu imbalan jasa atau penggantian.
15. *Hadiah* adalah suatu akad pemberian hak milik oleh seseorang kepada orang lain di waktu ia masih hidup tanpa mengharapkan imbalan dan balas jasa, namun dari segi kebiasaan, hadiah lebih di motivasi oleh rasa terima kasih dan kekaguman seseorang.

C. Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Dalam konteks perbankan syariah leasing disebut dengan *ijarah mumtahiyah bittamlik*. *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 sendiri⁵⁵. *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-ajru* yang berarti *Al-iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). Menurut pengertian *syara*, *Al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil mamfaat dengan jalan penggantian⁵⁶.

Ijarah menurut *Etimologi* (bahasa) berarti upah, sewa, jasa, dan imbalan. Ijarah menurut *terminology* (istilah) adalah akad pengalihan hak penggunaan atas suatu barang (manfaat) untuk jangka waktu tertentu dengan kompensasi pembayaran uang sewa tanpa diikuti oleh perubahan kepemilikan atas barang tertentu.

Ijarah Wa'Iqtina (Ijarah Muntahiah Bittamlik) adalah akad sewa-menyewa atas suatu barang tertentu yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikannya kepada penyewa.

Sedangkan undang-undang sipil islam Kerajaan Jordan dan Uni Emirat Arab (UAE) mendefinisikan ijarah sebagai berikut :

⁵⁵ Syafi'I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari teori Keperaktek*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001), hal, 117

⁵⁶Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*. (Bandung: PT. Citra Aditya bakti 2002), hal, 32

“Ijarah atau sewa yaitu memberi penyewa kesempatan untuk mengambil pemamfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama”⁵⁷

Ijarah berarti *lease contract* dan juga *hire contract*. Dalam konteks perbankan Islam, ijarah adalah suatu *lease contract* dibawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang, kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.⁵⁸

Al-ijarah merupakan pembiayaan bank untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan pemilikan. Dalam kegiatan ekonomi pada umumnya dikenal dengan nama *leasing* (sewa guna usaha), dimana pihak bank (*lessor*) memberikan kesempatan kepada nasabah atau penyewa (*lessee*) untuk memperoleh mamfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan nasabah akan membayar sejumlah uang (sewa) pada waktu yang disepakati secara periodik. Apabila telah habis jangka waktunya, benda atau barang yang dijadikan obyek *al-ijarah* tersebut tetap menjadi milik bank.

Menurut Fatwa Dewan Syari’ah Nasional *al-ijarah* adalah :

⁵⁷Muhammad. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press 2005), hal, 34

⁵⁸Sutan Remy Sjahdani. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti 2005), hal, 70

“Akad pemindahan hak guna (mamfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri⁵⁹. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atau barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sebagai sewa-menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, maka disebut dengan upah. Sedangkan ju’alah adalah akad ijarah yang pembayarannya didasarkan atas kinerja (*performance*) objek yang disewa/diupah. Pada ijarah, tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek ijarah, akan tetapi obyek ijarah tetap menjadi milik yang menyewakan.

Namun demikian, pada zaman moderen ini muncul inovasi baru dalam ijarah, dimana sipeminjam dimungkinkan untuk memiliki objek ijarahnya diakhir periode peminjaman. Ijarah yang membuka kemungkinan perpindahan kepemilikan atas objek ijarahnya, ini disebut sebagai *Ijarah Mumtahiyah Bittamlik (IMBT)*.

⁵⁹ Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari’ah*. (yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN 2005), hal, 147

Ijarah mumtahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa⁶⁰.

Jadi, ijarah adalah akad sewa-menyewa barang antara bank, yang dinamakan dengan muaajir selaku orang yang menyewakan dengan pihak lain selaku penyewa, yang dinamakan dengan mustajir. Setelah masa sewa berakhir, barang sewaan dikembalikan kepada pihak bank (muaajir). Ini berarti perjanjian ijarah sama dengan leasing, kegiatan ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh bank, tetapi harus melalui anak perusahaan bank.

1. Dasar hukum Perinsip Al-Ijarah

a. Al-qur'an

“ Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” (QS. Al-Qashas:26)

“ Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan

⁶⁰Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), hal,63

ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

(QS. Al-Baqarah:233)

Kedua ayat di atas telah melukiskan dua konteks dimana Si majikan telah menyewa tenaga pekerjaanya dengan bayaran berupa upah tertentu. Dan, yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau leasing.

b. Al-Hadits

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan ijarah, meliputi :

“ Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) Buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah)

“ Dari Abi Said Al-Hudry r.a. bahwa Rasulullah Saw. Telah bersabda. Barang siapa memperkerjakan pekerja hendaklah menjelaskan upahnya”.

“ Diriwatkan Dari Ibnu Abbas Bahwa Rasulullah Saw. Bersabda. Berbekamlah kamu, kemudian berikannlah upahnya kepada tukang bekam itu”. (HR. Bukhari dan Muslim)

c. Ijma

Pakar-pakar keilmuan dan cendikiawan sepanjang sejarah diseluruh negeri telah sepakat akan legitimasi ijarah (Mugni Ibnu Qudamah).⁶¹

2. Jenis-Jenis Ijarah/ Macam-macam Ijarah

Secara global ijarah dapat dibagi atau dikembangkan menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu :

a. Ijarah Mutlaqah

Ijarah mutlaqah atau leasing, adalah proses sewa-menyewa yang biasa kita temui dalam kegiatan perekonomian sehari-hari, pengertian dalam bentuk ini identik dengan definisi diatas.

b. Bai at-takjiri atau Hire Purchase

Adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian padanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsuran.

⁶¹ Ibid, hal,35

Musyarakah mutanaqisah/descreasing participation adalah kombinasi antar musyarakah dengan ijarah (perkongsian dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing katakanlah (A) 20%, (B) 80%, dengan modal 100% keduanya membeli suatu assets tertentu katakanlah rumah. Rumah tersebut kemudian disewakan kepemilik modal terkecil dalam hal ini (A) dengan harga sewa yang telah disepakati bersama. Karena (A) bermaksud untuk memiliki rumah tersebut pada akhir kontrak maka ia tidak mengambil bagian sewa miliknya, tetapi seluruhnya diserahkan ke (B) sebagai upaya penambahan prosentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua prosentase modal (A) akan bertambah dan (B) akan berkurang demikian seterusnya hingga (A) memiliki 100% dari modal perkongsian (Muhamad: 2000, 26)

Dilihat dari segi objeknya, Ijarah dibagi menjadi 2 macam, yaitu Ijarah manfaat benda/ barang dan Ijarah manfaat manusia.

Ijarah manfaat benda/ barang dibagi menjadi 3 macam, diantaranya:

- a. Ijarah benda yang tidak bergerak (Uqar), yaitu mencakup benda-benda yang tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakannya, seperti: sewa rumah untuk ditempati atau sewa tanah untuk ditanami.

- b. Ijarah kendaraan (kendaraan tradisional maupun modern) seperti: unta, kuda dan benda-benda yang memiliki fungsi sama seperti mobil, pesawat dll.
- c. Ijarah barang-barang yang bisa dipindah-pindahkan, seperti: baju, perabotan dan tenda.

Sedangkan Ijarah yang berupa manfaat manusia merupakan Ijarah yang objeknya adalah pekerjaan atau jasa seseorang, seperti: buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dokter, konsultan dan advokat. Ijarah jenis ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Ijarah manfaat manusia yang bersifat khusus (khas), yaitu seseorang yang disewa tenaga atau keahliannya secara khusus oleh penyewa untuk waktu tertentu dan dia tidak bisa melakukan pekerjaan lain kecuali pekerjaan atau jasa untuk penyewa tersebut, seperti pembantu rumah tangga yang hanya mengerjakan pekerjaan untuk majikannya bukan pada yang lain.
- b. Ijarah manfaat manusia yang bersifat umum (musytarik), yaitu pekerjaan atau jasa seseorang yang disewa atau diambil manfaatnya oleh banyak penyewa. Mis: Jasa dokter yang dapat disewa oleh orang banyak dalam waktu tertentu.

Pembiayaan ijarah dan *ijarah mumtahiyah bittamlik (IMBT)* memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-

produk *murabahah* (perinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa, baik mamfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah, bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan ijarah, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan mamfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya perinsip ijarah sama saja dengan perinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, sedangkan pada ijarah objek teransaksinya adalah barang maupun jasa.⁶²

Apa saja kewajiban penyewa dan yang menyewakan? Yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa

⁶²Ibid, hal, 147

ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima mamfaat yang rusak. Bila demikian keadaannya, apakah harga sewa masih dibayar penuh? Sebagian ulama berpendapat, bila penyewa tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh. Dan sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.⁶³

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Bagaimana dengan barang yang disewa? Secara perinsif tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (gharar). Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa penyewa diminta untuk melakukan perawatan, maka ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaan itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, maka ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.

3. Karakteristik Akad Ijarah

⁶³Ibid, hal,148

b. Ijarah merupakan akad yang objeknya adalah manfaat, bukan benda. Ini untuk membedakannya dengan jual beli dan hibah yang objeknya adalah benda/ barang.

c. Hak memanfaatkan dalam Ijarah harus disertai dengan imbalan, yang dinamakan dengan harga sewa. Hal ini untuk membedakan dengan akad pinjam meminjam, wasiat dan hibah.

4. Rukun dan Syarat Ijarah

Jumhur ulama mengemukakan bahwa ijarah mempunyai 3 rukun umum dan 6 rukun khusus. Pertama adalah *sighat* (ucapan) yang terdiri dari tawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*). Kedua adalah pihak yang berakad (berkontrak) yang terdiri dari pemberi sewa (*lessor*-pemilik asset), serta penyewa (*lessee*-pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan asset). Ketiga adalah objek sewa yang terdiri dari manfaat dari penggunaan asset dan pembayaran sewa (harga sewa).

I. *Shigot* (ucapan), yang terdiri dari:

a. Ijab (Penawaran yang dinyatakan dari pemilik asset)

b. Qabul (penerimaan yang dinyatakan dari penyewa)

Syarat-syaratnya:

1). *Sighat* akad ijarah adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal ataupun tulisan. Pernyataan

tersebut berupa penawaran (*Ijab*) dari pemilik aset dan penerimaan (*Qabul*) yang dinyatakan oleh penyewa.

2). *Shighot Ijab* dan *Qabul* dilaksanakan diawal kesepakatan atas akad Ijarah.

2. a. Penyewa (Musta'jir)

b. Pemilik barang (Mu'ajir)

Syarat-syaratnya:

1). Untuk kedua orang yang berakad, menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali, disyaratkan telah baligh dan berakal.

2). Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad Ijarah. Selain itu, masing-masing pihak harus mempunyai wewenang untuk melakukan kontrak. Ini berasal dari pandangan mazhab Hanafi dan mazhab Maliki yang mengatakan bahwa kewenangan bertindak adalah syarat bagi kontrak untuk bisa dilaksanakan.

3). Pemilik objek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas ijarah untuk menghindari resiko kerugian.

3. Objek Sewa (Manfaat)

Syarat-syaratnya:

a. Jumhur Ulama mengatakan bahwa Objek sewa dalam akad Ijarah adalah bukan barang yang disewakan melainkan manfaat dari barang yang disewakan tersebut.

- b. Objek Ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung manfaatnya dan tidak rusak(cacat). Bila dalam waktu tertentu manfaat tersebut tidak dapat dipenuhi, misalnya karena kerusakan aset, pemberi sewa harus menyediakan penggantian. Misalnya : tidak boleh menyewakan mobil yang sudah rusak mesinnya, karena apabila mesin mobil tersebut rusak maka tidak dapat diambil manfaatnya dan tidak bisa digunakan secara langsung atau menyewakan hewan tunggangan yang cacat kakinya atau lumpuh atau dalam kondisi sedang sakit sehingga tidak bisa diambil manfaatnya secara utuh bahkan dapat menyebabkan mudharat/ menyewakan rumah yang atapnya rusak.
- c. Objek Ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Mis: tidak boleh menyewa seseorang untuk membunuh orang lain dan tidak boleh menyewakan rumah kepada non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka.
- d. Objek Ijarah itu merupakan manfaat atas sesuatu yang biasa disewakan, seperti: Rumah, Mobil, dan Hewan tunggangan.
- e. Manfaat yang menjadi objek Ijarah harus diketahui secara sempurna dan jelas, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.

- f. Manfaat yang menjadi objek Ijarah adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'. Mis: tidak boleh menyewa penari atau penyanyi yang gerakan atau lagunya menyalahi ketentuan hukum Islam yang dilarang.
- g. Ukuran jenis objek sewa (Ijarah) harus secara jelas diketahui dan tercantum didalam akad Ijarah. Mis: menyewakan mobil Innova

1. Harga sewa/ upah (Ujrah)

Syarat-syaratnya:

- a. Harga Sewa (Ujrah) dapat didefinisikan sebagai imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh si penyewa sebagai harta atas manfaat yang dinikmatinya.
- b. Harga sewa (Ujrah) harus dinyatakan secara jelas dan sesuatu yang bernilai harta serta pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

Sesuai dengan Hadits Rasulullah S.a.w:

Dari Abi Said, Rasulullah berkata: "Bila kamu menyewa seorang pekerja harus memberi tahu upahnya". (Hadist AnNasai, no 3797, kitab Imam dan Nazar)

- c. Jika manfaat sewa telah dinikmati, sedangkan nilai sewa tidak ditentukan, maka besarnya sewa dari manfaat yang senilai harus dibayarkan.

- d. Kebanyakan ulama membolehkan membayar ujarah selain dalam bentuk uang, yaitu dalam bentuk manfaat yang serupa dengan objek kontrak. Mis: harga sewa rumah selama sehari sebesar 300 ribu, kemudian si pemilik rumah membutuhkan mobil untuk kebutuhan nikah anaknya selama satu hari dan kebetulan si penyewa rumah memiliki mobil dan dengan kesepakatan harga sewa kedua belah pihak akhirnya harga sewa rumah dibayar dengan harga sewa mobil.
- e. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan ujarah dapat ditentukan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak. Misalnya, seseorang berkata kepada lainnya: "jika anda menjahitkan baju ini untuk saya pada hari ini, upahnya Rp 30.000,00. Sedangkan jika Anda menjahitkannya besok, upahnya Rp 20.000,00". Atau jika Anda tinggal dirumah ini sebagai pedagang emas, maka sewanya adalah Rp 2 juta, sedangkan jika Anda sebagai pembuat parfum, sewanya Rp 1juta ", dan sebagainya.
- f. Pembayaran Ujarah di muka dibolehkan dalam syariah. Hal tersebut dapat merupakan pembayaran di muka dari total Ujarah.

Dalam ujarah semua pembayaran adalah sewa yang dapat dipercepat atau ditunda, baik keseluruhannya atau sebagian (jika ia merupakan bagian dari total Ujarah). Pembayaran itu dapat

dilakukan secara angsuran atau ditangguhkan setelah yang bersangkutan mengambil manfaat dari jasa tersebut.

2. Sifat dan Hukum Akad Ijarah

a. Sifat Akad Ijarah

Para Ulama Fiqh sepakat bahwa akad Ijarah merupakan akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melakukannya. Artinya ketika akad terjadi, masing-masing pihak harus menunaikan kewajiban dan menerima hak masing-masing serta tidak boleh membatalkannya kecuali ada hal-hal yang menurut ketentuan hukum (syara') dapat dijadikan alasan pembatalan dan hal ini merupakan prinsip dasar akad Ijarah, karena Ijarah merupakan akad tukar menukar antara harta dengan harta yang diambil manfaatnya.

b. Hukum Akad Ijarah

Pada pelaksanaannya, Hukum dasar akad ijarah adalah kontrak itu harus bisa dilaksanakan. Bila tak ada keterangan bagaimana pelaksanaan kontrak itu, atau tidak dicantumkan kapan kontrak itu dimulai, maka ijarah akan dimulai pada saat berkontrak dan akan dilaksanakan mulai saat itu dan Para ulama sependapat bahwa pelaksanaan sebuah kontrak ijarah dapat ditunda sampai suatu waktu. Tetapi hal semacam itu dianggap oleh mazhab Hanafi

sebagai kontrak yang tidak mengikat dikarenakan menurut mazhab Hanafi, ijarah yang mengikat adalah kontrak yang sudah dilaksanakan

Hukum akad Ijarah yang Shahih adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi orang yang menyewakan barang sewaan. Adapun hukum akad Ijarah rusak, menurut ulama Hanafiyah jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PADA BANK MUAMALAT CABANG MATARAM KOTA MATARAM

1. Sejarah Prosedur pelaksanaan pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syari'ah Islam dalam menjalankan operasionalnya, ide pendiriannya berasal dari MUI pada lokakarya bunga bank dan perbankan pada tanggal 18-20 Agustus 1990. ide pertama ini kemudian lebih di pertegas lagi dalam MUNAS VI MUI di Hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990. berawal dari amanat MUNAS VI MUI ini dimulainya langkah untuk mendirikan bank Islam. Taklama setelah itu di bentuk team perbankan MUI yang diketuai DR. Ir. Amin Aziz

Bank Muamalat Indonesia (BMI), didirikan pada tanggal 1 November 1991 berdasarkan akta notaris Yudo Paripurno, SH. Dan pengesahan menteri kehakiman No. C2.2413.HT.01.01. dengan modal dasar Rp. 84 Milyar dan dua hari berselang pendirian yakni tanggal 3 November 1991 team perbankan MUI (prakarsa pendiri Bank Muamalat Indonesia), mengadakan silaturahmi dengan

Presiden Soeharto dan masyarakat Jawa Barat di Istana Bogor dan modal di setor bertambah menjadi Rp. 106.126.328.000,00,-

Setelah mendirikan izin prinsip, surat Menteri Keuangan RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 Nopember 1991 dan izin usaha keputusan Menteri Keuangan RI No. 430/KMK : 013/1992 tanggal 24 April 1992, Pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi dengan memberikan layanan perbankan Islam kepada para nasabah. Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan. Bank Muamalat Indonesia berhasil menyandang predikat sebagai bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pelaksanaan Pembiayaan dalam arti luas adalah segala usaha, prosedur ataupun proses untuk mengumpulkan dana yang didapat dari berbagai sumber untuk digunakan membiayai usaha yang umumnya bersifat bisnis.

leasing (sewa-beli) atau ijarah yang sering diperaktekkan oleh bank-bank Islam. Secara harfiah ijarah berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti orang lain berdasarkan ongkos sewa yang

diminta⁶⁴. Perbedaan antara penjualan (bai) dan ijarah adalah pemindahan kepemilikan vis-a-vis pemindahan manfaat. Maksudnya, properti yang disewakan tetap dalam kepemilikan orang yang menyewakan dan hanya manfaat saja yang dipindahkan kepada penyewa.

Konsekwensinya, suatu ijarah didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan cara membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu.

Dalam cara pendanaan ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakannya kepada nasabah mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut, dalam peraktek hal ini dinamakan dengan ijarah mumtahiyah bittamlik, karena terjadinya hak opsi pada akhir masa sewa. Sedangkan, pembayaran cicilan bulanannya terdiri atas dua komponen, yaitu uang cicilan untuk penggunaan peralatan dan cicilan untuk harga pembelian. Haraga sewaaasal untuk aset yang

⁶⁴Latifa M. Algaoud, Opcit, hal. 87

di-leasing-kan harus ditetapkan sebelumnya, tetapi dapat ditambahkan semacam insentif dari keberhasilan bisnis.⁶⁵

Keuntungan dari sistem ijarah *mumtahiyyah bittamlik* adalah boleh, meskipun ada kesamaan dengan beban bunga. Menurut para *fukaha*, syariat membolehkan suatu beban tertentu yang berhubungan dengan aset berwujud (*tangible asset*), ini sebagai kebalikan dari aset uang (*financial asset*), karena dengan mengubah modal finansial menjadi aset berwujud maka penyandang dana telah menerima resiko yang telah dikonpensasikan.

Segi yang membedakan ijarah adalah aset tetap menjadi milik bank islam, maka bank harus menawarkannya untuk disewakan setiap kali masa sewanya habis agar aset-aset itu tetap dipergunakan dalam jangka waktu yang lama. Dengan, cara pembiayaan ini bank menggunakan resiko resesi atau menurunnya permintaan terhadap aset-aset tersebut.

Leasing yang islami merupakan aktivitas yang utama bank-bank islam, meskipun digunakan terutam untuk membiayai peralatan barang yang berharga mahal, seperti pesawat terbang. Ijarah semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan oleh para dokter dalam praktek peribadinya.

⁶⁵ Wawancara dengan Dini Nurjanah selaku Account officer pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Mataram pada tanggal 25 November 2009

Pembiayaan ijarah dan leasing tidak lain adalah kegiatan leasing yang dikenal dalam sistem keuangan yang tradisional. Dalam transaksi ijarah, bank menyewakan suatu aset yang sebelumnya telah dibeli oleh bank kepada nasabahnya untuk jangka waktu tertentu dengan jumlah sewa yang telah disepakati dimuka. Dalam pelaksanaannya, bank dapat membeli barang dari pemasok barang dengan pemberian fasilitas bai'salam kepada pemasok barang.⁶⁶

Pada perjanjian ijarah, seperti halnya pada leasing yang diberikan oleh lembaga pembiayaan tradisional, pada akhir perjanjian ijarah barang yang disewa itu kembali pada pihak yang menyewakan barang, yaitu bank. Pada perjanjian ijarah sepanjang masa perjanjian ijarah tersebut kepemilikan atas barang tetap berada pada bank. Setelah barang kembali pada akhir masa ijarah, bank dapat menyewakannya kembali kepada pihak lain yang berminat atau menjual barang tersebut dengan memperoleh harga atas penjualan barang bekas tersebut.

Pembiayaan ijarah dan ijarah mumtahiyah bittamlik (IMBT) memiliki persamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya ini

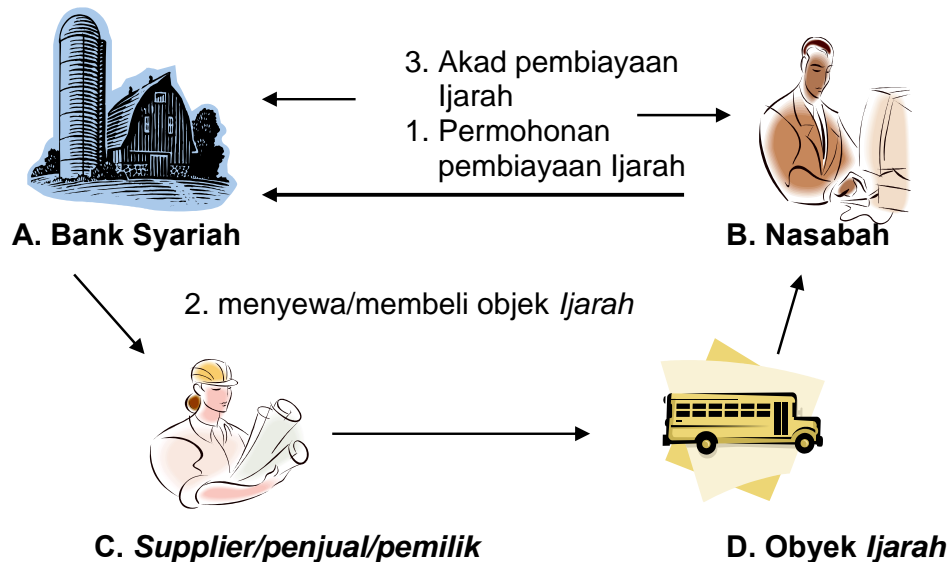
⁶⁶Sutan Remy sjahdeini. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Pustak Grapiti, 2005), hal. 70

adalah kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan ini (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil dan sebagainya. Sedangkan yang menjadim objek transaksi ijarah adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja.

Transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbeaannya terletak pada objek teransaksinya. Bila pada jual beli objek objek teransaksinya adalah barang, sedangkan pada ijarah objek teransaksinya adalah barang maupun jasa.⁶⁷

⁶⁷ Wawancara dengan Dini Nurjanah selaku *Account officer* pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Mataram pada tanggal 25 November 2009

Skema Pembiayaan Ijarah



Keterangan:⁶⁸

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *Ijarah* ke bank syari'ah.
2. Bank syari'ah memberi/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai obyek *Ijarah*, dari *supplier/penjualan/pemilik*.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai barang objek ijarah, tarif ijarah, periode ijarah dan biaya pemeliharaannya, maka akad pembiayaan ijarah ditandatangani, sedangkan nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
4. Bank menyerahkan objek ijarah kepada nasabah sesuai akad yang telah disepakati. Setelah periode ijarah berakhir, maka nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut pada bank.
5. Bila bank membeli objek ijarah tersebut (*al-bai' wal ijarah*), setelah periode ijarah berakhir maka objek ijarah tersebut disimpan oleh bank sebagai aset yang dapat disewakan kembali. Sedangkan, apabila bank menyewa objek ijarah tersebut (*al-ijarah wal ijarah*, atau *ijarah parallel*), setelah

⁶⁸Ibid, hal. 136

periode ijarah berakhir, maka objek ijarah tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier/penjual/pemilik.

Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan adalah :

1. Barang atau modal : yaitu berupa asset tetap, misalnya bangunan, gedung, kantor, ruko dan lain-lain.
2. Barang produksi : mesin, alat-lat berat dan lain-lain.
3. Barang kendaraan transportasi : darat, laut, dan udara.
4. Jasa untuk membayar onkos :
 - a. Uang sekolah/kuliah
 - b. Tenaga kerja
 - c. Hotel
 - d. Angkutan dan transportasi, dan lain sebagainya

Setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak maka pihak bank dapat meminta nasabah untuk memberikan jaminan atas ijarah untuk menghindari risiko yang merugikan bank dalam bentuk jumlah, ukuran, dan jenis objek sewa yang akan dibeli harus diketahui secara jelas dan yang terpenting telah tercantum dalam akad.

Rukun Ijarah antara lain sebagai berikut :

1. Penyewa (Musta'jir)
2. Pemberi sewa (Mu'ajir)
3. Objek sewa (Ma'jur)
4. Harga sewa (Ujarah)

5. Ijab Qabul (Sighat)

6. Manfaat sewa (Manfaah)

Karakteristik Ijarah menurut Farwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2002 adalah :⁶⁹

1. Rukun dan syarat Ijarah

- a. Pernyataan iajib dan qabul
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak), yang terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset) dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari pengguna aset nasabah)
- c. Objek kontrak, pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.
- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam ijarah adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia merupakan rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri
- e. Sighat ijarah adalah berupa penyertaan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah)

2. Ketentuan objek Ijarah

- a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa

⁶⁹Hasbi ramli. *Teori Dasar Akutansi Syariah*, (Jakarta : Reanisan, 2005), hal. 64

- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
 - c. Pemenuhan manfaat harus bersifat dibolehkan
 - d. Kesanggupan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
 - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Dan, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik
 - g. Sewa adalah suatu yang dijanjikan akan dibayar nasabah kepada Pemilik aset (LKS) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah
 - h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dari objek kontrak
 - i. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban LKS (pemilik aset) dan nasabah dalam pembiayaan Ijarah
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa

- 1) Menyediakan aset yang disewakan
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset
 - 3) Menjamin apabila terdapat cacat pada aset yang disewakan
- b. Kewajiban nasabah sebagai penyewa
- 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sebagai kontrak
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil)
 - 3) Jika aset yang disewa rusak, dan bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerugian tersebut

Al-Bai' Wal Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-Bai' dan akad Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik (IMBT). Al-Bai' merupakan akad jual beli, sedangkan Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibbah diakhir masa sewa. Dalam ijarah mumtahiyyah bittamlik, pemindahan hak milik terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :⁷⁰

⁷⁰Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisa Fiqih Dan Keuangan*, Edisi Kedua, (Jakarta : Rajawali Pers,2004), hal.139

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
2. pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayar relatif 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 menutupi kekurangan tersebut apabila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka ia harus membeli barang tersebut diakhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar jumlahnya, sedangkan akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada Ijarah Mumtahiyah 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 disetiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada para nasabah yang dilakukan secara bulanan juga.

Ketentuan Ijarah Mumtahiyah Bittamlik menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No: 27/DSN-MUI/III/2002 adalah :⁷¹

1. Ketentuan umum : Akad Ijarah Mumtahiyah Bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (Fatwa DSN nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad Ijarah Mumtahiyah Bittamlik.
 - b. Perjanjian untuk melakukan akad Ijarah Mumtahiyah Bittamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani.
 - c. Hak dan kewajiban setiap pemilik harus dijelaskan dalam akad.
2. Ketentuan tentang Ijarah Mumtahiyah Bittamlik adalah :
 - a. Pihak yang melakukan Ijarah Mumtahiyah Bittamlik harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, ini hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
 - b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad ijarah adalah wa'd yang hukumnya tidak mengikat. Apabila perjanjian itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad

⁷¹Ibid, hal. 66

pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah akad ijarah selesai.

Yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, maka penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak. Apabila demikian keadaannya, apakah harga sewa masih harus dibayar penuh? Sebagian ulama berpendapat, bila penyewa tidak membatalkan akad, maka harga sewa harus dibayar penuh. Sedangkan, sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dikurangkan dahulu dengan biaya untuk memperbaiki kerusakan.⁷²

Penyewa mempunyai kewajiban untuk menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh⁷³. Bagaimana dengan barang yang disewa? Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena itu berarti penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (gharar). Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan

⁷²Adiwarman Karim. Ibid, hal. 128

⁷³Opcit, hal. 128

perawatan, maka ia berhak untuk mendapatkan upah yang wajar untuk pekerjaan itu. Dan, bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.⁷⁴

Kesepakatan mengenai harga sewa

Misalnya dikatakan, "Saya sewakan mobil ini selama satu bulan dengan harga sewa Rp X." Apabila si penyewa ingin memperpanjang masa sewanya, maka bisa saja harga sewanya berubah. Bahkan yang menyewakan dapat saja meminta harga sewa dua kali lipat dari sebelumnya. Sebaliknya, si penyewa dapat saja menawar setengah harga sebelumnya, semuanya tergantung kesepakatan kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewakan). Namun dalam periode pertama yang telah disepakati harga sewanya, maka itulah kesepakatan, "syarat-syarat yang berlaku bagi harga jual maka berlaku juga bagi harga sewa".⁷⁵

Bagaimana dengan praktik para penjahit, misalnya menjelang lebaran, yang menentukan harga jahit semakin tinggi menjelang lebaran tiba? Ulama mazhab memberikan keleluasan dalam menentukan harga sewa semacam itu. Al-Jizari mencotohkan, "*Jika Anda menjahitkan bajuku hari ini, upahnya satu dirham, jika anda menjahitkan bajuku esok, upahnya setengah dirham. Jika anda tinggal dirumah ini sebagai tukang*

⁷⁴Muhammad. Ibid, hal. 148

⁷⁵Ibid, hal. 129

*besi, sewanya sepuluh dirham, jika anda tinggal dirumah ini sebagai penjual minyak wangi, sewanya lima dirham.*⁷⁶

Bagaimana pula dengan kebiasaan orang yang naik becak atau ojek tanpa kesepakatan harga terlebih dahulu? Pada perinsipnya, upah harus diketahui terlebih dahulu, sesuai dengan hadis Rasulullah Saw. *"Siapa yang memperkerjakan seorang pekerja harus memberitahukan upahnya"*⁷⁷. Fatwa ulama menjelaskan bahwa harga sewa lazim yang berlaku apabila tidak ditentukan dimuka. *"Bila manfaat telah dinikmati, sedangkan harga sewa tidak ditentukan, maka sewa untuk manfaat yang sama harus dibayar"*.⁷⁸

Dokumentasi-dokumen atau surat-surat yang harus dilengkapi dalam pembiayaan ijarah adalah sebagai berikut :

1. surat permohonan Ijarah (Data Perusahaan)
2. data supplier
3. surat persetujuan Ijarah
4. tanda terima uang jaminan sewa (TTUJS)
5. Surat pemesanan barang pada supplier (SPBPS)
6. akad ijarah
7. surat permohonan realisasi Murabahah (SPRM)
8. Tanda terima uang oleh supplier (TTUOS)
9. Surat pengiriman barang pada nasabah (SPBPN)

⁷⁶Opcit, hal. 129

⁷⁷HR Baihaqi dari Abu Hurairah.

⁷⁸Muhammad. Ibid, hal. 149

10. tanda terima barang oleh nasabah (TTBON)

Pada pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik, calon nasabah harus memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang ditetapkan oleh bank muamalat. Persyaratan dan proses pembiayaan yang merupakan prosedur pelaksanaan pembiayaan dilakukan untuk mengetahui calon nasabah yang beritikad baik/jujur dan usaha calon nasabah layak untuk menerima pembiayaan.

Itikad baik dan kejujuran nasabah dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan. Hal tersebut harus dinilai oleh bank muamalat yang menyalurkan pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah. Walaupun begitu itikad baik juga harus ada pada bank muamalat untuk melaksanakan perjanjian pembiayaan berdasarkan hak dan kewajiban yang sudah disepakati dan sesuai dengan prinsip syariah.

Itikad baik dalam diri nasabah bank dapat dilihat dari penilaian karakter atau kepribadiannya selama ini. Dalam hal ini pihak bank mengumpulkan keterangan dan meminta pendapat dari rekan-rekan nasabah mengenai reputasi, kebiasaan, pribadi dan lainnya.

Setelah mengetahui kelayakan usaha calon nasabah, pihak bank menganalisa aspek yuridis, keuangan, aspek manajemen, aspek teknis dan produksi, aspek pemasaran, aspek jaminan, aspek sosial ekonomi, dan AMDAL dan identifikasi mitigasi risiko. Penilaian ini berdasarkan kriteria bank muamalat oleh komite pembiayaan.

2. Proses Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Adapun proses pembiayaan Ijarah Muntahiyah bittamlik pada saat calon nasabah ingin mengajukan permohonan pembiayaan adalah sebagai berikut:⁷⁹

1. para nasabah datang ke bank muamalat dengan membawa Surat Permohonan Ijarah dan proposal. Dalam surat permohonan ini nasabah menyampaikan tujuannya untuk menyewa barang/alat produksi/mesin/kendaraan yang dibutuhkan dalam usaha bisnisnya, serta sumber dana untuk membayar sewa tersebut.

Selain surat permohonan ijarah nasabah juga menyertakan data-data perusahaan atau data-data nasabah yang lazim diminta oleh bank dan sesuai dengan kebijakan bank, diantaranya :

- Akte pendirian perusahaan beserta pengesahan.
- Fotocopy KTP/SIM/Pasport pengurus dan pemegang saham.
- Surat-surat izin yang diperlukan seperti SIUP, TDP, NPWP
- Neraca dan rugi/laba tiga tahun terakhir

Nasabah juga melampirkan informasi/brochure barang/mesin/peralatan kendaraan yang dibutuhkan yaitu,

⁷⁹ Wawancara dengan Dini Nurjanah selaku Account Officer pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Mataram pada tanggal 25 November 2009

tipenya, jumlah warna, dan ukuran, serta penjual/supplier barang tersebut.

2. Data supplier adalah informasi tentang nama, alamat telepon, telex, fax, ataupun e-mail yang dimiliki supplier. Contact person/marketing yang berhubungan dengan nasabah dan keterangan lain yang menyatakan status supplier sebagai distributor tunggal, agen resmi atau hanya pengecer barang/mesin/kendaraan tersebut.
3. Account officer/marketing akan menganalisa kelayakan bisnis nasabah, historis usaha nasabah baik dari segi kualitatif dan kuantitatif. Demikian pula halnya dengan account officer diwajibkan untuk menganalisa kelayakan usaha supplier yang diajukan oleh nasabah. Jika nasabah tidak mempunyai usulan/calon supplier. Maka account officer berhak untuk mencarikan supplier yang telah menjadi nasabah bank maupun supplier baru, sepanjang kelayakan usaha dan kesanggupan supplier dianggap memenuhi. Pada saat ini account officer sudah harus menanyakan pada supplier apakah barang/mesin/kendaraan dimaksud sudah tersedia (ready stock) apakah masih harus di import terlebih dahulu.
4. bagian administrasi pembayaran (unit support), akan menganalisa nasabah dan supplier dari segi yuridis,

kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum, dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh nasabah, bila bank meminta adanya jaminan. Bagian administrasi pembiayaan juga akan melakukan bank checking atas nasabah dan bank checking atas supplier.

Hasil pemeriksaan (checking) bagian administrasi pembiayaan akan disampaikan kepada account officer. Selanjutnya berdasarkan informasi tersebut dan analisis kualitatif/kuantitatif account officer akan mempersentasikannya kepada komite pembiayaan untuk memperoleh persetujuan.

Bila permintaan nasabah dianggap tidak layak atau supliernya diragukan, maka seluruh permintaan ini dapat dianggap tidak layak untuk mendapat fasilitas ijarah. Maka seluruh dokumen harus dikembalikan kepada nasabah, dan account officer menyampaikan penolakan tersebut kepada nasabah.

Bila permintaan nasabah dan supplier dianggap layak serta memenuhi kriteria, komite akan memberikan persetujuan yang khususnya menyangkut aspek :

- Harga beli barang /mesin/kendaraan dari supplier
- Harga jual barang/mesin/kendaraan pada nasabah
- Biaya sewa perbulan

- Jangka waktu pelunasan barang
- Besarnya uang jaminan untuk menyewa
- Persetujuan penunjukan supplier/penjual barang
- Jangka waktu sewa
- Besarnya harga beli pada akhir periode sewa
- Jaminan bila diperlukan dan
- Persyaratan lain yang harus dipenuhi supplier

2. Berdasarkan persetujuan komite, account officer akan mengirimkan surat persetujuan ijarah kepada nasabah. Surat persetujuan ijarah ini lazimnya pada dunia perbankan konvensional disebut sebagai offer Letter, atau surat yang isinya bank menyetujui permintaan nasabah untuk membelikan barang (di bank konvensional = bank menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit pada nasabah).

Dalam surat persetujuan ijarah perlu dinyatakan :

- spesifikasi barang yang akan disewa
- harga beli bank pada supplier
- biaya sewa
- jangka waktu sewa
- harga jual bank pada nasabah pada akhir periode
- besarnya uang jaminan untuk menyewa

uang jaminan ini untuk menandakan keseriusan nasabah untuk menyewa barang/peralatan tersebut dari bank dan membeli barang tersebut dari bank dan membeli barang tersebut di akhir periode penyewaan.

3. setelah menerima surat ijarah dari bank, nasabah menyatakan persetujuannya atas seluruh persyaratan yang diajukan bank termasuk melengkapi seluruh dokumen yang diminta oleh bank dan membayar uang jaminan.
4. nasabah membayar uang jaminan dan bank mengeluarkan Tanda Terima Uang Jaminan Sewa (TTUJS) yang akan ditandatangani oleh nasabah
5. setelah menerima tanda terima uang jaminan sewa bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan Surat Pemesanan Barang pada Supplier (SPBPS) atau dalam dunia usaha lazim dikenal dengan Purchase Order (PO).
6. Supplier menerima purchase order atau SPBPS dan menyatakan barang tersedia dan siap untuk dikirimkan pada nasabah.
7. bila bank telah menerima konfirmasi bahwa barang telah tersedia dan siap untuk dikirimkan ke nasabah, bagian administrasi pembayaran sudah dapat mempersiapkan **akad ijarah**, yaitu pengikatan perjanjian antara bank dan nasabah

untuk menyewa barang/atau mesin dimaksaud dalam jangka waktu tertentu dan diakhir periode penyewaan nasabah akan membeli barang tersebut.

8. sesuai permintaan bank (bila masih diperlukan)supplier menyiapkan kelengkapan dokumen perusahaan dan dokumen barang/mesin/kendaraan untuk pelaksanaan proses jual beli barang dengan bank.
9. selanjutnya antara bank dan supplier akan dilangsungkan akad murabahah untuk jual beli barang/mesin/kendaraan yang akan disewakan kepada nasabah. Pada saat ini dapat sekaligus dilakukan pengikatan jaminan (bila perlu) yaitu jaminan yang lazim digunakan seperti tanah, rumah, deposito, ataupun barang/mesin itu sendiri, setelah akad murabahah antara bank dengan supplier, otomatis proses pembelian barang telah terlaksana dan barang menjadi milik bank.
10. supplier mengeluarkan Surat Permohonan Realisasi Murabahah (SPRM) kepada bank yang meminta pelunasan harga beli barang. Dalam SPRM dirinci harga jual, uang muka, sisa yang belum dilunasi dan nomor rekening supplier atau cara pembayaran lain yang diminta oleh supplier.
11. bagian administrasi pembayaran dapat melakukan instruksi pembayaran sejumlah harga beli barang langsung pada

rekening supplier atau melakukan cek atau instrumen lainnya sesuai pernyataan supplier dalam Surat Permohonan Realisasi Murabahah.

12. setelah menerima pembayaran supplier akan menyerahkan Tanda Terima Uang Oleh Supplier (TTUOS) dan mengirimkan barang pada nasabah dengan melampirkan Surat Pengiriman Barang Pada Nasabah (SPBPN).

SPBPN sekurang-kurangnya rangkap 3 (tiga) yaitu :

- satu untuk supplier
- satu untuk nasabah
- satu wajib disimpan pada bank

16. setelah barang diterima oleh nasabah, maka nasabah wajib untuk menyerahkan pada bank Tanda Terima Barang Oleh Nasabah (TTBON).

TTBON sekurang-kurangnya rangkap 2 (dua) yaitu :

- satu untuk supplier
- satu wajib disampaikan pada bank

17. setelah menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai ketentuan dalam surat persetujuan ijarah, nasabah mulai melakukan **pembayaran sewa**.

18. pada akhir periode tersebut nasabah membeli barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati di akad ijarah. Bagaimana

administrasi pembiayaan akan menerima pembayaran dari nasabah dan melakukan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

- perbedaan dengan bank konvensional
 1. bank konvensional tidak melakukan pembiayaan sewa beli
 2. sewa beli (leasing) konvensional diselenggarakan oleh Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) dibawah Peraturan/Undang-undang Departemen Keuangan.
 3. bank konvensional memberikan kredit biasa, yang besarnya angsuran bisa sama dengan cara sewa.
 4. manfaat/benefit bagi nasabah untuk melakukan transaksi sewa-beli adalah dalam bidang pembukuan nasabah, biaya sewa masuk dalam pos biaya, dan bukan angsuran hutang sehingga meringankan pajak.

B. Bentuk Akad Ijarah

1. Bentuk atau Macam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Bentuk akad ijarah adalah akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, atau dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak

tidak dihadapan, atau dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris.⁸⁰

Dengan demikian akta dibawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat dan ditandatangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang akan dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya. Oleh karena itu akta dibawah tangan merupakan alat bukti permulaan bukti tertulis.⁸¹ Akta autentik dalam hubungan dengan kontrak adalah kontrak yang dibuat oleh notaris, sedangkan akta di bawah tangan adalah kontrak yang dibuat tanpa campur tangan notaris.

Akta ijarah muntahiyah bittamlik yang dibuat dibawah tangan, tersebut diketahui oleh dua orang saksi dan kemudian di legalisasi oleh notaris, dengan cara sebagai berikut :⁸²

- a. Para pihak membuat kontrak sendiri yaitu antara nasabah dengan bank muamalat (konsep dibuat sendiri), sebelum ditandatangani oleh para pihak dan saksi, kontrak tersebut dimintakan legalisasi tanggal dan tandatangan oleh notaris. Penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris.

⁸⁰ Wawancara dengan Dini Nurjanah selaku *Account Officer* pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Mataram pada tanggal 25 November 2009.

⁸¹ Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Dasar-dasar Kontrak dan Akad*, Cetakan Pertama Yogyakarta. PT. MacoMedia. 2009. Hal, 48.

⁸² Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah*, Edisi pertama. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2007, Hal. 73

- b. Dilegalisasi oleh notaries bukan isi kontraknya.
- c. Legalisasi adalah sesuai bunyi aslinya.
- d. Jika terjadi permasalahan dikemudian hari, maka notaries menjamin tentang :
 - 1). Kepastian tanggal dalam akta
 - 2). Akta tersebut benar-benar dibuat para pihak
 - 3). Akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.
- e. mengenai isi kontraknya bisa dipermasalahkan
- f. adanya kewajiban bagi notaries untuk membacakan kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut, dan ada kewajiban moral untuk membuat saran hukum, tetapi tidak mengikat para pihak, dan menanyakannya kepada para pihak tentang kebenaran isi kontrak tersebut.

Perlu di ingat disini bahwa yang menjadi obyek kotrak/akad ijarah adalah manfaat dari penggunaan aset, bukan aset itu sendiri. Hal ini erat kaitannya dengan rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti penggunaan manfaat aset dalam bentuk sewa karena itu manfaat penggunaan asetlah yang dijamin, bukan aset itu sendiri. Aset bukanlah obyek kontrak ini. meskipun kontrak ijarah kadang-kadang menganggapnya sebagai obyek dan sumber manfaat.

Dalam perjanjian ijarah muntahiyah bittamlik antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.

1). Perjanjian Baku

Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan kontrak yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat, sementara pihak lainnya tinggal menerima substansi kontrak tersebut. menjadikan pemakaian formulir-formulir perlu, karena pembuatan transaksi-transaksi penting, sekarang harus diserahkan kepada pejabat-pejabat rendahan, kepada siapa perumus-an isi kontrak tidak dapat diserahkan. Dalam perjanjian baku telah ditentukan klausula-klausulanya oleh salah satu pihak, seperti misalnya dalam perjanjian kredit bank, polis asuransi, leasing dan lain-lain. Perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Dalam perpustakaan hukum telah dicoba untuk membuat dasar ikatan dengan syarat-syarat baku.⁸³

Pada dasarnya, masyarakat menginginkan hal-hal yang bersifat pragmatis. Artinya dengan menandatangani perjanjian baku, ia akan segera mendapatkan sesuatu yang diinginkannya, tanpa memerlukan waktu dan pikiran yang lama. Seperti, misalnya, apabila ia membutuhkan pembiayaan bank, maka begitu ia

⁸³ Salim H.S. *Hukum Kontrak Diluar KUHPerdara*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005. hal. 3

menandatangani perjanjian pembiayaan, maka perjanjian sudah terjadi. Dengan telah ditandatanganinya standar kontrak tersebut, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Hak dari nasabah adalah menerima barang atau jasa dari bank, dan kewajibannya membayar pokok dan margin sesuai yang disepakatinya dalam formulir perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan bank.

2). Akad Bernama

Yang dimaksud dengan Akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hokum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain. Yang termasuk dalam akad bernama ini meliputi :⁸⁴

1. sewa menyewa (al-ijarah)
1. jual beli (al-bai')
2. penanggungan (al-kafalah)
3. pemindahan utang (al-hiwalah)
4. pemberi kuasa (al-wakalah)
5. bagi hasil (al-mudharabah)
6. perdamaian (ash-shulh)
7. persekutuan (asy-syirkah)
8. hibah (al-hibah)

⁸⁴ Samsul Anwar, *Op cit* hal 87

9. gadai (ar-rahn)
10. penitipan (al-wadi'ah)
11. pinjam pakai (al-'ariyah)
12. pembagian (al-qismah)
13. wasiat-wasiat (al-washaya)
14. perutangan (al-qardh).

3). Akad Pokok

Jika dilihat dari kedudukannya akad ijarah muntahiyah termasuk dalam Akad pokok. Yang dimaksud dengan akad pokok (*al-'aqd al-ashli*) adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Yang termasuk kedalam jenis akad ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri seperti akad jual beli, sewa menyewa, penitipan, pinjam pakai, dan lain sebagainya. Dalam hal ini yang menjadi akad pokok adalah akad ijarah muntahiyah bittamlik itu sendiri.

4). Akad Asesoir

Akad asesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri, melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidaknya akad tersebut. Dalam perjanjian ijarah muntahiyah bittamlik ini yang menjadi akad asesoir adalah akad murabaha, artinya jika nasabah ingin membeli obyek ijarah muntahiyah bittamlik pada masa akhir sewa, maka

dibuatlah akad murabahah (jual- beli) antara bank dengan nasabah, dan jika nasabah tidak mau membeli obyek sewa ijarah muntahiyah bittamlik pada akhir masa sewa atau dengan kata lain nasabah hanya menyewa obyek ijarah muntahiyah bittamlik, maka hanya akan ada akad ijarah muntahiyah bittamlik saja. Oleh karena itu apabila akad ijarah muntahiyah bittamlik tidak ada maka akad murabahah (jual beli) ini juga tidak akan ada. Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum Islam yang berbunyi “suatu yang mengikut-mengikut” (at-tabi’ tabi’) artinya perjanjian asesoir ini yang mengikut kepada perjanjian pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut.

4). Akad Bertempo

Serta dilihat dari segi unsur tempo yang terdapat didalam akad ijarah muntahiyah bittamlik, maka akad ijarah muntahiyah bittamlik termasuk dalam akad bertempo (*al-‘aqd az-zamani*). Yang dimaksud dengan akad bertempo (*al-‘aqd az-zumani*), adalah akad yang didalamnya unsure waktu merupakan unsure asasi, dalam arti unsure waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Yang termasuk dalam kategori akad ini yaitu akad sewa menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa, dan lain-lain.

Dalam akad sewa menyewa misalnya termasuk bagian dari isi perjanjian adalah lamanya masa sewa yang ikut menentukan

besar kecinya nilai akad. Tidak mungkin suatu akad sewa menyewa terjadi tanpa adanya unsur lamanya waktu dalam mana persewaan berlangsung.

2. Klausula Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

a. Pemanfaatan dan pemeliharaan asset yang disewa

Pemanfaatan objek sewa oleh penyewa ditentukan menurut syarat kontrak atau menurut kebiasaan. Penyewa juga bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa dan membayar pembayaran sewa (harga sewa).

1). Pemeliharaan Asset yang disewa

Pada prinsipnya kontrak sewa harus menyatakan siapa yang menanggung biaya pemeliharaan asset objek sewa dengan jelas. Jika biaya pemeliharaan dimasukkan dalam akad, maka si penyewa berhak mendapat uang ganti (reimbursement) atas perbaikan tersebut.

Hal tersebut diatas berlaku jika dilakukan dengan persetujuan pemberi sewa. Jika ia mengerjakan pekerjaan itu tanpa izin pemberi sewa, tetapi atas inisiatifnya sendiri, maka pekerjaan pemeliharaan aset itu dianggap sebuah pemberian darinya dan ia tidak berhak mengklaim untuk penggantian.

Pemberian sewa juga harus memelihara asset itu dan melaksanakan perbaikan yang membuatnya layak digunakan.

Jika ia menolak karena khawatir biaya perbaikan terlalu tinggi, maka penyewa berhak membatalkan kembali, kecuali kalau ia menyewa dengan syarat harus memperbaiki kerusakan sendiri.

2). Tanggung Jawab kerusakan atau kerugian pada objek Ijarah

a). Apabila seseorang menyewa sesuatu barang/ benda untuk dimanfaatkan maka, Para ulama sepakat bahwa asset yang disewa adalah amanah di tangan penyewa. Namun, jika terjadi kerusakan pada asset yang disewa tersebut, sedangkan kerusakan itu bukan disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian penyewa, maka penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, kecuali kerusakan tersebut terjadi atas kelengahan dan kecerobohan penyewa didalam menjaganya.

Pada dasarnya, Penyewa hanya merupakan pihak yang mendapat izin menikmati manfaat aset tersebut, tidak dapat dianggap sebagai penjamin dari asset yang disewa itu.

b). Demikian juga yang terjadi pada Ijarah yang berupa pekerjaan atau jasa manusia, khususnya yang bersifat khusus (khas), para Ulama sepakat bahwa apabila objek yang dikerjakannya itu rusak ditangannya, bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ia tidak boleh dituntut ganti

rugi. Mis: sebuah piring terjatuh dari tangan pembantu rumah tangga ketika mencucinya.

- c). Sedangkan ijarah yang berupa pekerjaan atau jasa manusia yang bersifat umum (musytarik), maka apabila pekerjaan yang dilakukan menimbulkan kerugian, para ulama sepakat bahwa pekerja tersebut harus bertanggung jawab bila kerugian tersebut disebabkan oleh kelalaian dan kecerobohnya.⁸⁵

Akan tetapi, para ulama berbeda pendapat bila kerugian tersebut bukan karena kelalaian dan kecerobohan. Menurut Ulama mazhab Hanafi, Syaf'i dan Hambali, ia tidak harus bertanggung jawab karena akad ijarah bersifat amanah sedangkan menurut Abu Yusuf dan Syaibani, pekerja tersebut tetap harus bertanggung jawab kecuali kerugian tersebut disebabkan oleh bencana banjir atau kebakaran yang umumnya tidak bisa dikendalikan.

b. Berakhirnya Akad Ijarah

Adapun hal-hal yang yang bisa menyebabkan batal atau berakhirnya akad ijarah, yaitu:

- 1). Salah satu pihak meninggal dunia. Ini merupakan pendapat ulama mazhab Hanafi. Bagi mazhab ini manfaat yang

⁸⁵ Wawancara dengan Dini Nurjanah selaku *Account Officer* pada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Mataram pada tanggal 25 November 2009

diperoleh dari Ijarah adalah sesuatu yang terjadi secara bertahap dan ketika meninggalnya salah satu pihak manfaat tersebut tidak ada dan tidak sedang dimilikinya. Maka mustahil untuk bisa diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad Ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena menurut Jumhur Ulama manfaat itu boleh diwariskan dan Ijarah sifatnya mengikat kedua belah pihak.

- a). Terjadinya kerusakan pada barang sewaan, seperti: Rumah terbakar atau mobil hilang.
- b). Tenggang waktu yang disepakati dalam akad Ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya.
- c). Menurut jumhur ulama, uzur yang boleh membatalkan akad Ijarah itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran atau dilanda banjir. Sedangkan menurut Ulama Hanafiyah apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad Ijarah menjadi batal.

d). Berakhir dengan Iqalah yaitu pembatalan akad atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini karena Ijarah merupakan akad pertukaran harta dengan harta yang diambil manfaatnya.

c. Manfaat dan Resiko

- 1). *Default*, Penyewa atau nasabah sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau tidak mau membayar harga sewa.
- 2). Aset rusak, sehingga biaya perawatan bertambah terutama bila disepakati bahwa biaya perawatan ditanggung pemilik barang sewa.
- 3). Pemutusan kontrak, Penyewa atau nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli barang sewa.

d. Pemindahan Hak Milik Objek Sewa (Ijarah Muntahia BitTamlik)

Pemindahan hak milik objek sewa dapat dilakukan dengan cara:

1). Hibah di akhir masa sewa

Kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa perlu masuk kepada sebuah kontrak baru. Juga tanpa pembayaran tambahan dari luar angsuran terakhir dalam masa sewa. Dalam ijarah jenis ini, kata-kata yang dicantumkan dalam kontrak sebagai berikut: “Jika penyewa telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa aset tersebut maka pemberi sewa akan menghibahkan aset tersebut kepada penyewa”. Selanjutnya, pengalihan aset itu

tergantung pada syarat-syarat kedua belah pihak dan janji hibah bersifat mengikat dan harus dilaksanakan.

- 2). Perpindahan kepemilikan (jual-beli) pada akhir masa sewa dengan pembayaran hadiah.

Kesepakatan ini meliputi :

- a) Suatu kontrak ijarah dilaksanakan dengan nilai dan jangka waktu yang disepakati. Jika masa sewa tersebut berakhir, berakhir pula lah ijarah.
 - b) Sebuah perjanjian yang menyebut penyewa akan masuk pada kontrak jual-beli pada akhir masa ijarah. Untuk itu, selain menunaikan kewajibannya membayar sewa hingga angsuran terakhir, penyewa harus membayar hadiah yang disepakati pada pemilik aset semula.
- 3). Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sama (sebanding) dengan sisa cicilan sewa.

Dalam ijarah ini terdapat janji pemberi sewa bahwa aset dapat dipindahkan kepemilikannya kepada penyewa, kapan pun penyewa kehendaki, sebelum masa sewa berakhir. Harga yang harus dibayarnya adalah sama dengan harga sisa cicilan. Status kontrak ini tetap kontrak ijarah sampai kepemilikan aset itu dialihkan kepada penyewa melalui akad jual-beli.

4). Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad.

Kesepakatan ini pada dasarnya juga merupakan kontrak jual-beli. Kontrak jual mengandung jumlah yang harus dibayar oleh penyewa (pembeli) untuk aset yang dijual sesudah berakhirnya masa ijarah. Setelah penyewa membayar seluruh kewajibannya, aset yang disewa itu menjadi terjual. Kepemilikan aset tersebut berpindah kepada penyewa (pembeli).

5). Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Kesepakatan ini merupakan kontrak ijarah disertai janji yang dibuat oleh pemberi sewa bahwa ia akan secara bertahap memindahkan kepemilikan aset yang disewa kepada penyewa sampai penyewa memiliki asset tersebut secara penuh. Untuk itu, harga aset yang disewa harus ditentukan dan dibagi dengan masa kontrak.⁸⁶

Jika kontrak ijarah batal karena ada alasan-alasan yang mendasar sebelum perpindahan kepemilikan secara penuh kepada penyewa, aset yang disewa menjadi milik bersama penyewa dan pemberi sewa secara proposional.

⁸⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cetakan Ketiga. Jakarta: PT. SinarGrafika Offset. 2004, Hal. 52

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa :

1. Ijarah adalah salah satu prinsip syariah yang digunakan untuk memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah menurut UU no. 10/1998. tentang perbankan dan undang-undang no. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Sedangkan Secara fikih ijarah didefinisikan oleh Fatwa DSN MUI sebagai 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.

Pembiayaan ijarah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Prinsip Syariah itu antara lain pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan

adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina, istilah ini dipermakan dengan istilah ijarah mumtahiay bi tamlik). Jadi, perjanjian pembiayaan ijarah dapat diartikan sebagai suatu perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa menyewa., bukan kegiatan sewa menyewa itu sendiri.

Pada ijarah, bank hanya wajib menyediakan aset yang disewakan, baik aset itu miliknya atau bukan miliknya dan yang terpenting adalah bank mempunyai hak pemanfaatan atas aset yang kemudian disewakannya. Dalam hal ini, bank dapat bertindak sebagai pemilik objek sewa, dan bank dapat pula bertindak sebagai penyewa yang kemudian menyewakan kembali dan objek ijarah itu sendiri adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.

2. Bentuk atau Macam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Bentuk akad ijarah adalah akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, atau dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tidak dihadapan, atau dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris.

Dalam perjanjian ijarah muntahiyah bittamlik antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.

B. Saran

Agar pelaksanaan ijarah muntahiyah bittamlik pada bank muamalat dapat bermanfaat bagi nasabah dan berjalan efektif, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Meningkatkan sosialisasi yaitu memperlebar kerjasama antara bank Indonesia, bank muamalat, kalangan ulama, kalangan akademisi baik berupa seminar, penyuluhan maupun dialog interaktif melalui media elektronik maupun cetak.
2. Bank muamalat harus didukung oleh tenaga professional yang kompeten dibidang perbankan syariah sekaligus berbasis pengetahuan ekonomi, dan atau hukum ekonomi. Penyediaan sumber daya manusia yang demikian adalah sulit sehingga harus dilakukan secara sungguh-sungguh dengan bekerja sama dengan semua elemen. Pengetahuan tentang perbankan syariah dan ekonomi syariah seharusnya diajarkan di fakultas ekonomi, dan maupun di fakultas hukum baik untuk pendidikan strata S1 maupun strata S2, bahkan pondok pesantren. Semua ini harus dilakukan

guna menjamin kelangsungan dan pengembangan perbankan syariah di masa yang akan datang.

3. Dalam pelaksanaan pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik antara bank muamalat sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai penyewa atau yang membutuhkan dana harus selalu mau duduk berhadapan sampai dengan mencapai kata sepakat sehingga tidak ada penyampaian informasi yang tidak seimbang, (balanced). Sedangkan khusus pada perjanjian (akad) agar hati-hati membuat klausula atau isi perjanjian, jadi tidak hanya mencantumkan kehendak bank dan nasabah dalam perjanjian (akad), tanpa mengetahui dasar hukumnya termasuk syarat, dan rukun perjanjian (akad), karena hal ini akan dipertanggung jawabkan didunia dan diakhirat. Seharusnya akad ijarah muntahiyah bittamlik harus dibuat dalam bentuk akta otentik atau notaries, sehingga tidak diragukan lagi keaslian, keabsahan, serta isi akta tersebut dalam hal pembuktian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Arikunto, Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*,
(Jakarta : Rineka Cipta, 1996).
- Abdurrahman Raden Aji Haqqi. *The philosophy of Islamic law of Transactions*, (Kuala Lumpur : Univision Press, 1999).
- Ade Armando, dkk, *Ensiklopedi Islam untuk pelajar*, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, tanpa tahun).
- Abdoerraoef, *Al Qur'an dan Ilmu Hukum : Comparative Study*. (Jakarta : Bulan Bintang, 1970).
- Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisa Fiqih Dan Keuangan*, Edisi Kedua, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004).
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta : UII Press, Edisi Revisi, 2000).
- Anwar, Syamsudin, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2007).
- Budiono, Herlina, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2008).
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, 2004).
- Departemen Agama RI, *Al qur'anul Karim wa terjemahan maaniyah ilal lughoh al indonesiyyah*, (Al Madinah Al Munawwarah : Mujamma' al Maliki Fahd li thiba'at al Mushaf asy Syarif, 1418 H).
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, Cetakan Pertama Edisi III, 2001).

- Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, 2001).
- Fuadi, Munir. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Peraktek)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2002).
- Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum perikatan islam di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, Edisi pertama, Cetakan pertama, 2005)
- Hamzah Ya'cub, *Kode Etik Dagang Menurut Hokum Islam-Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, (Bandung : CV, Diponegoro, 1984).
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak Diluar KUHPPerdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005).
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2005).
- Latifa M, Algaud, & Mervy K. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta, 2003).
- Lestari, Ahdian, Lestari, Heriyani, Endang, *Dasar-Dasar Kontrak Dan Akad* (Yogyakarta : MacoMedia, 2009).
- Muhammad. *Menejemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005).
- Muhammad. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press 2005).
- Pasaribu, Chairuman, K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2004).
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Hukum yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, (Bandung : Mandar Maju, Cetakan Pertama, 1994).
- Ramli, Hasbi. *Teori Dasar Akutansi Syariah*, (Jakarta : Renaisan, 2005).

- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, cetakan ke 8 (Bandung : Sumur Bandung, 1981).
- Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*. (Bandung: PT. Citra Aditya bakti 2002).
- Sjahdaini, Sutan Remy. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Grafiti, 2005).
- Soekadi, Eddy P. *Mekanisme Leasing*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990).
- Soerjono, Soekanto, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : UI Press, 1986).
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari Teori Keperaktek*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001.)
- Sutan Remy Sjahdaini. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti 2005).
- Usman, Rahadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002).
- Widjaja Tunggal, Amin & Djohan Tunggal, Arif. *Akutansi Leasing (Sewa Guna Usaha)*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994).

Perundang-undangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-undang no. 10 Tentang Perubahan atas Undang-undang RI Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor. 23 Tahun 1999 Tentang Perbankan Indonesia

Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang RI Nomor. 23 Tahun 1999

Undang-undang Nomor. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Pemerintah Nomor. 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil

Keputusan Presiden Nomor. 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK/013/1988 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Keuangan.

Kamus :

Kamus bahasa Indonesia

Kamus bahasa arab

Kamus perbankan

Kamus hokum

Lain-lain

Al-Qur'an

Al-Hadist

www.google.com

www.muamalat.co.id

Semarang, 19 Januari 2010

Mengetahui

Dosen Pembimbing Tesis

Peneliti

Budiharto, S.H.,M.S

NIP : 195601101982031002

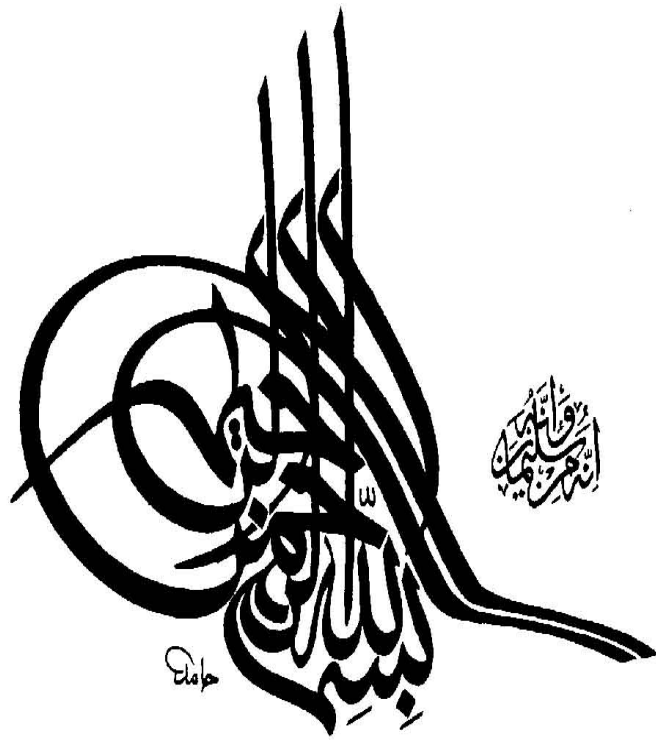
Didik Hijrianto, S.H.

NIM : B4B 008 062

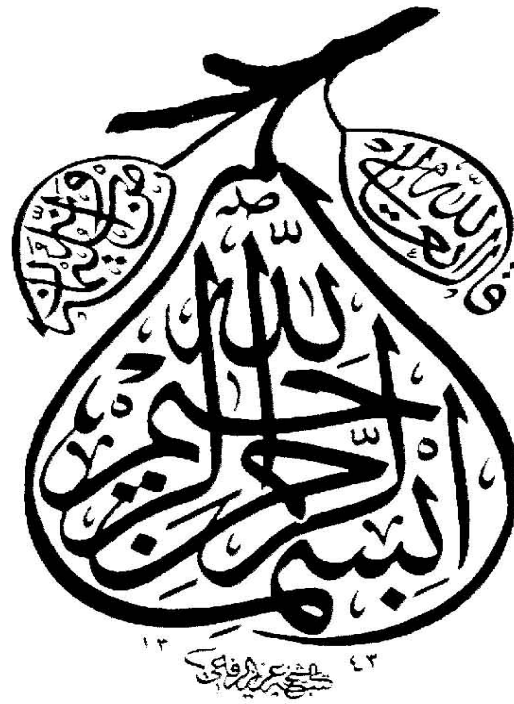
LAMPIRAN 1



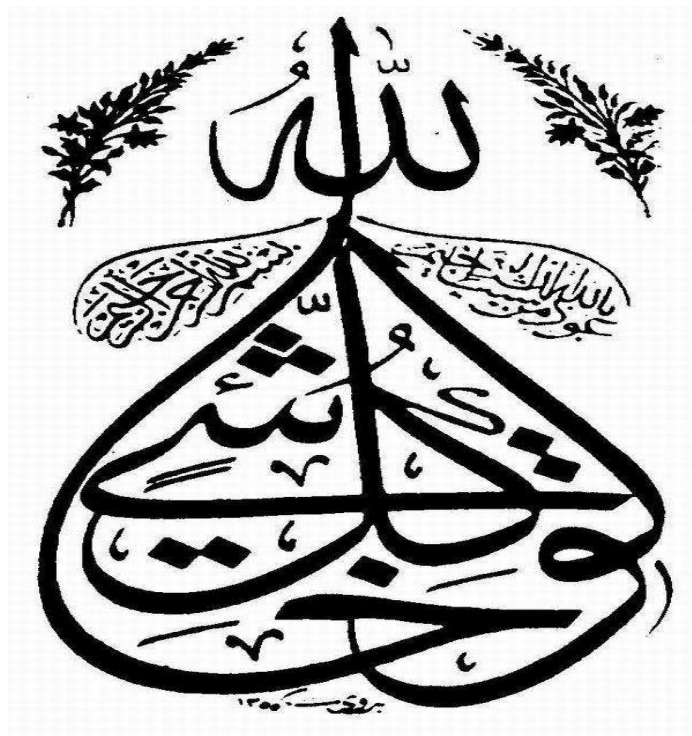
LAMPIRAN 2



LAMPIRAN 3



LAMPIRAN 4



DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

—
FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

PEMBIAYAAN IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

Menimbang : a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad ijarah, yaitu 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;

- b. bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan ijarah;
- c. bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad ijarah untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat : 1. Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ

مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ

دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحِمَتْ رَبِّكَ

خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar seba-gian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ،
وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ.

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

3. Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ
مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحْيَرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ

وَمَاسَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

وَأَلِيهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا

أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا

حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang

mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

8. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
9. Kaidah fiqh:

الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يدلَّ دليلٌ على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَقَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Pernyataan ijab dan qabul.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, LKS), dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
3. Obyek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
4. Manfaat dari penggunaan aset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.

5. Sighat Ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (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 adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
 - a. Menyediakan aset yang disewakan.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan aset.

- c. Menjaminan bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
 - a. Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c. Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di Jakarta Tanggal

: 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Sekretaris,

Prof. KH. Ali Yafie

Drs. H.A. Nazri Adlani

**FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL**

Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Tentang
AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional setelah,

- Menimbang** :
- a. bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa,
 - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah,
 - c. bahwa oleh karena itu, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (الإجارة المنتهية بالتملك) atau *al-ijarah wa al-iqtina'* (الإجارة والإقتناء) untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat** :
1. Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2. Hadits Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحْيَرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أُجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”

3. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”

4. Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ
حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ
أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

5. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas’ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي
صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ.

“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.”

6. Kaidah fiqh:

a. الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

b. أَيَّمَا وَجِدَتْ الْمَصْلَحَةُ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.

“Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.”

- Memperhatikan :
1. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa.
 2. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H. / 28 Maret 2002.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
- FATWA TENTANG AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK**
- Pertama :
- Ketentuan Umum:**
Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
 2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
 3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : **Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik**

1. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

***Ditetapkan di* : Jakarta *Tanggal* : 14 Muharram 1423 H.**
28 Maret 2002 M.

DEWAN SYARIAH NASIONAL

MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Sekretaris,

K.H. M.A. Sahal Mahfudh

Prof.Dr.H.M. Din Syamsuddin



Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

AKAD IJARAH

No.

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah segala Akad-Akad itu..."

(QS. Al Maidah: 1)

"..... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut."

(QS. Al-Baqarah: 233).

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah kamu mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepada kamu, sedang kamu mengetahui"

(QS. Al-Anfaal: 27).

Pada hari ini (Hijriyah/Masehi)....., tanggal ... (Hijriyah/Masehi)..... tahun (Hijriyah/Masehi), yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk., beralamat di....., selaku pihak pemberi sewa / pemberi jasa, selanjutnya disebut "BANK";

2. Nama :

No.KTP :

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukannya selaku dari, dan karenanya berdasarkan..... bertindak untuk dan atas nama, beralamat di....., selaku pihak penyewa / pengguna jasa, selanjutnya disebut "NASABAH" ;

BANK dan NASABAH, selanjutnya disebut "**Para Pihak**", terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa NASABAH bermaksud untuk menyewa dan mengambil manfaat atas tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *)yang telah dibeli oleh BANK dan NASABAH secara bersama-sama berdasarkan Akad Musyarakah (Syirkatul Milk Nomor tanggal.....
2. Bahwa atas permintaan NASABAH, BANK setuju untuk menyewakan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *) yang dikuasainya kepada NASABAH dengan ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak untuk kepentingan NASABAH.

Selanjutnya, Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani

Akad Ijarah (selanjutnya disebut "**Akad**") ini untuk dipatuhi dan

dilaksanakan oleh Para Pihak dengan syarat-syarat dan ketentuan-

ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
DEFINISI

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

1. **Ijarah** adalah prinsip sewa-menyewa antara pemberi sewa / pemberi jasa (*Mu'ajir*) dengan penyewa / pengguna jasa (*Musta'jir*) untuk memperoleh manfaat atas Obyek Sewa (*Ma'jur*) yang dikuasai oleh *Mu'ajir* dimana *Musta'jir* membayar Harga Sewa (*ujrah*) kepada *Mu'ajir* untuk jangka waktu tertentu.
2. **BANK** adalah pemberi sewa / pemberi jasa atas obyek sewa yang dikuasainya kepada NASABAH.
3. **NASABAH** adalah pihak penyewa / pengguna jasa atas obyek sewa yang dikuasai BANK
4. **Obyek Sewa** adalah manfaat atas penggunaan barang dan atau jasa yang dipersewakan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *).
5. **Harga Sewa** adalah besarnya uang sewa yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK.
6. **Surat Persetujuan Prinsip (*Offering Letter*)** adalah penawaran sewa menyewa Ijarah dari BANK yang memuat ketentuan dan syarat-syarat sewa menyewa Ijarah yang diberikan oleh BANK yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Akad ini.
7. **Surat Sanggup Membayar** adalah surat yang dibuat oleh NASABAH yang berisi penegasan bahwa NASABAH sanggup untuk membayar kewajiban yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH.
8. **Dokumen Agunan** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Sewa yang dijadikan jaminan guna atau jaminan tambahan lainnya untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
9. **Cidera Janji** adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 16 Akad ini, yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian dari isi Akad ini, menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum jangka waktu Akad ini berakhir
10. **Hari Kerja BANK** adalah Hari Kerja Bank Indonesia

Pasal 2
POKOK AKAD

BANK dengan ini sepakat untuk menyewakan Obyek Sewa kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK Obyek Sewa berupa tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen *)yang terletak di PropinsiKabupaten/ Kotamadya.....Desa/Kelurahan.....Perumahan/Kompleks....Jalan.....Nomor.....Rukun Tetangga/Rukun Warga..... dengan luas tanahM2 dan luas bangunanM2 dengan bukti hak berupa Sertifikat HakNomoratas nama.....dengan Surat Ukur No.....Tanggal.....dan Izin Mendirikan Bangunan No.....Tgl..... / sebagaimana diuraikan dalam lampiran A yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Akad ini .

Pasal 4
PENYERAHAN OBYEK SEWA

1. Penyerahan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen * yang menjadi Obyek Sewa dari BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH dibuatkan Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa yang ditandatangani oleh BANK dan NASABAH (Lampiran B) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Setelah penyerahan Obyek Sewa dari BANK atau pihak ditunjuk oleh BANK kepada NASABAH, maka NASABAH berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan Obyek Sewa tersebut, sehingga selalu dalam keadaan baik dan layak pakai.

Pasal 5
JANGKA WAKTU DAN HARGA SEWA

1. Jangka waktu sewa disepakati para pihak akan berlangsung selama (.....) bulan/tahun , terhitung dari saat ditandatangani Berita Acara Penyerahan Obyek Sewa antara NASABAH dengan BANK.
2. Harga sewa disepakati sebesar Rp..... (terbilang) /bulan dengan ketentuan BANK memiliki hak penuh untuk menentukan kenaikan

Harga Sewa secara berkala yang besarnya disesuaikan dengan kondisi dan situasi yang berkembang .

3. NASABAH tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
4. Harga Sewa tersebut belum termasuk pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku , dan biaya - biaya lain yang timbul akibat pembuatan Akad ini sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh BANK kepada NASABAH sebelum dibuatnya Akad ini.

Pasal 6

SYARAT REALISASI

1. Dengan tetap memperhatikan batasan-batasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, BANK berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan realisasi, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
 - a. menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, dokumen kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Prinsip dari BANK;
 - b. menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan oleh BANK;
 - c. melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad ini;
 - d. telah menyerahkan Surat Sanggup Membayar.
2. Atas penyerahan-penyerahan dokumen dari NASABAH tersebut, BANK wajib menerbitkan dan menyerahkan tanda-bukti penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 7

TATA CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar Harga Sewa setiap periode pada tanggal yang disepakati Para Pihak kepada BANK sesuai dengan jadwal yang terlampir dalam Akad ini dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan dibayarkan melalui rekening yang

dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran diterima oleh BANK setelah jam kerja BANK, maka pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK yang pertama setelah pembayaran diterima.

4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
5. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mendebet rekening NASABAH dari waktu ke waktu guna pembayaran seluruh kewajiban yang timbul sehubungan dengan kewajiban sewa.
6. Catatan/administrasi BANK merupakan bukti sah dan mengikat terhadap NASABAH mengenai transaksi NASABAH dengan BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah kewajiban sewa, denda dan biaya-biaya lain-lain yang mungkin timbul karena fasilitas yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH dan wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK, demikian tanpa mengurangi hak NASABAH untuk setelah membayar seluruh kewajiban meminta pembayaran kembali dari BANK atas jumlah yang ternyata kelebihan dibayar (jika ada) oleh NASABAH kepada BANK. Untuk kelebihan pembayaran tersebut NASABAH tidak berhak meminta ganti rugi apapun dari BANK.
7. NASABAH diperkenankan melakukan pembayaran dipercepat atas Harga Sewa kepada BANK untuk seluruhnya bersama-sama dengan kewajiban lain yang harus dibayar sehingga tanggal pembayaran lebih cepat/awal dari tanggal pembayaran yang telah ditentukan.

Pasal 8

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:
 - a. Biaya Administrasi dan harus dibayar pada saat Akad ditandatangani; dan

- b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan Akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan; sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
2. Dalam hal NASABAH cidera janji sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
 3. Setiap pembayaran/pelunasan kewajiban sehubungan dengan Akad ini dan/atau aka d lain yang terkait dengan Akad ini, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 5. Segala pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh NASABAH, kecuali Pajak Penghasilan BANK.

Pasal 9

DENDA

1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadual yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Akad ini, maka BANK membebankan dan NASABAH setuju membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp (..... Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH
2. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh BANK akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Pasal 10
BERAKHIRNYA MASA SEWA

1. Masa sewa akan berakhir apabila :
 - a. jangka waktu sewa berakhir sebagaimana dimaksud Akad ini, atau
 - b. tidak terjadi kesepakatan atas peninjauan kembali Harga Sewa, atau
 - c. obyek Sewa musnah, atau
 - d. NASABAH tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud Akad ini.
2. NASABAH wajib mengembalikan Obyek Sewa yang disewa kepada BANK apabila masa sewa berakhir sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini.
3. NASABAH berjanji untuk mengembalikan Obyek Sewa kepada BANK termasuk dan tidak terbatas pada peralatan dan perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian Obyek Sewa sebagaimana dimaksud Akad ini dalam keadaan baik, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak berakhirnya masa sewa.
4. NASABAH wajib membayar lunas nilai sisa pembayaran manfaat sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terutang menurut Akad ini, tanpa mengurangi hak BANK untuk memperhitungkannya dengan "Simpanan Jaminan" jika ada.

Pasal 11
PENGAKUAN UTANG DAN PENYERAHAN AGUNAN

1. Berkaitan dengan Akad ini, selama Harga Sewa atas manfaat Obyek Sewa yang telah dinikmati oleh NASABAH belum dibayar atau dilunasi oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan utang tersebut dari Nasabah sebesar Harga Sewa yang belum dibayar oleh NASABAH dalam bentuk Surat Sanggup Membayar (Lampiran C) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad ini.
2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan

menanda-tangani pengikatan jaminan, menyerahkan Agunan dan Simpanan Jaminan kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini

Pasal 12

AGUNAN

1. Untuk lebih menjamin pembayaran Harga Sewa dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dan/atau Penjamin menjaminkan barang kepada BANK berupa:
 - a.
 - b., dst.

Pengikatan barang jaminan sebagai Agunan tersebut akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(catatan: butir a dan b tersebut di atas, diisi sesuai dengan jenis agunan yang diserahkan kepada Bank)

2. Apabila menurut pendapat BANK nilai dari Agunan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran Harga Sewa NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah agunan lainnya yang disetujui BANK.

Pasal 13

PENGGUNAAN DAN PUNGUTAN

NASABAH menjamin dan berjanji serta dengan ini mengikatkan diri

untuk :

1. Atas biaya dan beban sendiri mengurus dan mendapatkan semua izin, persetujuan serta dokumen yang berkaitan dengan penggunaan Obyek Sewa, dan dalam mengoperasikan/menggunakan Obyek Sewa akan menggunakan/mempekerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang, sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku pedoman resmi yang dikeluarkan oleh Pemasok Obyek Sewa.

2. Menanggung risiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan Obyek Sewa serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari beban atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan Obyek Sewa, termasuk dan tidak terbatas yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian NASABAH atau orang lain.
3. Bertanggung jawab dan menanggung pembayaran setiap pajak, retribusi, denda dan pungutan-pungutan lainnya atas Obyek Sewa tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

Pasal 14

KEWAJIBAN PEMELIHARAAN

NASABAH berjanji, bahwa :

1. Atas biayanya sendiri wajib merawat Obyek Sewa sedemikian sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari setiap pembuat Obyek Sewa atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan, di samping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas Obyek Sewa.
2. Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap Obyek Sewa yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis Obyek Sewa.
3. Dalam melakukan perbaikan atas Obyek Sewa atau bagian-bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang ditambahkan bebas dari segala tuntutan, beban dan/atau hak-hak pihak lain, serta menjamin bahwa perlengkapan, peralatan, dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai, kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.

Pasal 15

TAMBAHAN PERALATAN DAN PENGAWASAN

1. NASABAH setuju, bahwa semua penambahan maupun perubahan terhadap Obyek Sewa, dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada Obyek Sewa, segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut memerlukan persetujuan BANK dan penambahan maupun perubahan tersebut menjadi bagian

dari Obyek Sewa dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak milik BANK, tanpa diperlukan adanya tindakan, perjanjian, pembayaran, ganti rugi, dan/atau imbalan dalam bentuk apapun juga.

2. Kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan atau pemeriksaan secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan dengan izin BANK, pada setiap saat Obyek Sewa harus tetap berada di bawah pengawasan dan penguasaan NASABAH.
3. NASABAH berjanji untuk memberi izin kepada BANK atau wakilnya yang ditunjuk, untuk sewaktu-waktu memasuki halaman dan gedung-gedung guna memeriksa, mengambil gambar (photo), membuat photo copy atas catatan atau keterangan dan/atau mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan Obyek Sewa tersebut.

Pasal 16

PERISTIWA CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 7 Akad ini, BANK berhak untuk menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebahagian jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / pelunasan Harga Sewa tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK ;
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan / disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan Nasabah kepada BANK sebagaimana dimaksud Pasal 6 Akad ini palsu, tidak sah, atau tidak benar ;
3. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya;
4. NASABAH tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Akad ini;

5. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Akad ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari, NASABAH tidak dapat atau tidak berhak menjadi NASABAH;
6. NASABAH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
7. Apabila karena sesuatu sebab, seluruh atau sebahagian Akta Pengikatan Jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan/ Badan Arbitase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan BANK;
8. Apabila keadaan keuangan NASABAH/Penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada BANK baik karena kesengajaan atau kelalaian NASABAH;
9. Harta benda NASABAH/Penjamin, baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan kepada BANK, diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
10. NASABAH/Penjamin masuk dalam Daftar Kredit Macet dan atau Daftar Hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait .
11. NASABAH/Penjamin memberikan keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada BANK sehubungan kewajiban NASABAH kepada BANK dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.
12. NASABAH/Penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit atau dinyatakan pailit, dilikuidasi, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab-sebab apapun juga (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum) tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya.
13. NASABAH, sebelum atau sesudah Akad ini ditandatangani, juga mempunyai utang kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum utang lain tersebut diperoleh.

14. NASABAH/Penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
15. NASABAH/Penjamin meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila NASABAH adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan BANK dapat membahayakan pemberian fasilitas Ijarah, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara.
16. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan NASABAH/Penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada BANK.

Pasal 17

AKIBAT CIDERA JANJI

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Akad ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk :

1. Menghentikan jangka waktu sewa yang ditentukan dalam Akad ini dan BANK berhak meminta NASABAH untuk membayar sisa Harga Sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Obyek Sewa tersebut ; atau
2. Menyewakan Obyek Sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh BANK tanpa memerlukan persetujuan dari NASABAH dan NASABAH bersedia untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa kepada BANK dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan Obyek Sewa tanpa berhak atas ganti rugi apapun dari BANK.

Pasal 18

PERNYATAAN DAN JAMINAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui dan menjamin dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa :

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam Akad ini.
2. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH menjamin, bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang NASABAH tanda-tangani dan/atau gunakan berkaitan dengan Akad ini adalah benar, keberadaannya sah, tindakan NASABAH tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar perusahaan NASABAH.
3. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, NASABAH menyatakan, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para anggota Direksi dan anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan NASABAH berkaitan dengan Akad ini.
4. Selama berlangsungnya masa Akad ini, NASABAH akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya.
5. Diadakannya Akad ini dan/atau Akad tambahan dari Akad ini tidak akan bertentangan dengan suatu Akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh NASABAH dengan pihak ketiga lainnya.
6. Dalam hal belum dicukupinya Agunan untuk melunasi utang NASABAH kepada BANK, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu selama utangnya belum lunas akan menyerahkan kepada BANK, jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK.
7. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK dari kewajiban lainnya.
8. Dalam hal-hal yang berkaitan dengan ayat 1, 2 dan atau 3 Pasal ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak mana pun dan/atau atas alasan apa pun.

Pasal 19

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlangsungnya Akad ini, kecuali setelah mendapatkan persetujuan

tertulis dari BANK, NASABAH tidak akan melakukan salah satu, sebahagian atau seluruh perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. NASABAH menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan Obyek Sewa kepada pihak lain.
2. Melakukan renovasi atau pengembangan terhadap rumah tersebut tanpa seijin BANK. Dengan ketentuan bahwa jika terjadi pelunasan atau penjualan atas rumah tersebut biaya renovasi atau pengembangan yang telah dikeluarkan tidak diperhitungkan
3. membuat utang kepada pihak ketiga ;
4. memindahkan kedudukan/lokasi barang agunan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain ;
5. mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH;
6. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau orang lain ;
7. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, menjual, baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
8. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris dan/atau Direksi perusahaan NASABAH;
9. Dalam hal NASABAH berbentuk Badan Hukum, melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH.

Pasal 20 **RISIKO**

Terhitung sejak tanggal penyerahan Obyek Sewa menurut Akad ini,

NASABAH berjanji untuk :

1. Menanggung biaya pemeliharaan Obyek Sewa yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan Obyek Sewa; atau
2. Menanggung kerusakan Obyek Sewa yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian NASABAH dalam menjaganya.

Pasal 21
ASURANSI

1. Selama kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud dalam Akad ini belum dipenuhi, maka Agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh dan atas beban NASABAH kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang ditunjuk dan atau disetujui oleh BANK terhadap risiko kerugian yang macam, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh BANK.
2. Dalam perjanjian asuransi (Polis) wajib dicantumkan klausula yang menyatakan bahwa bilamana terjadi pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka BANK berhak memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK (*Banker's Clause*).
3. Premi asuransi atas Agunan wajib dibayar lunas atau dicadangkan oleh NASABAH dibawah penguasaan BANK sebelum dilakukan penarikan pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
4. Dalam hal penutupan asuransi dilakukan oleh BANK, dengan ini NASABAH memberikan kuasa kepada BANK untuk mengasuransikan barang-barang yang menjadi Objek Sewa dan jaminan-jaminan lainnya (bila ada) serta melakukan tindakan sehubungan dengan barang-barang tersebut, dengan ketentuan bahwa biaya yang timbul dari penutupan asuransi sepenuhnya menjadi beban NASABAH.
5. Bila terjadi kerugian atas Agunan yang dipertanggungkan dalam Polis tersebut diatas, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK untuk mengajukan klaim serta menerima hasil klaim tersebut dari perusahaan asuransi untuk kemudian mempergunakan hasil klaim tersebut bagi pelunasan kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK.
6. Dalam hal ini, hasil klaim asuransi tersebut belum dapat memenuhi seluruh kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berkewajiban untuk menambah kekurangan tersebut.
7. Dalam hal hasil uang pertanggungkan tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban

NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh NASABAH pada saat ditagih oleh BANK.

8. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi dan asli polis asuransi beserta '*Banker's Clause*' wajib diserahkan kepada BANK..

Pasal 22

FORCE MAJEURE

1. *Force Majeure* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan NASABAH dan BANK.
2. Dalam hal terjadi *Force Majeure*, maka Pihak yang terkena akibat langsung dari *Force Majeure* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai peristiwa *Force Majeure* tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari Kerja terhitung sejak tanggal *Force Majeure* ditetapkan.
3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya *Force Majeure* tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *Force Majeure* oleh Pihak lain
4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Majeure* akan diselesaikan oleh NASABAH dan BANK secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak BANK sebagaimana diatur dalam Akad ini.

Pasal 23

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Nasabah berdasarkan Akad ini memberikan izin kepada BANK atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang agunan, memeriksa pembukuan dan catatan NASABAH pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas Ijarah yang diterima NASABAH dari BANK secara langsung atau tidak langsung, dan atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat fotokopi dan/atau catatan-catatan yang dianggap perlu, untuk mengamankan kepentingan BANK.

Pasal 24

HUKUM YANG BERLAKU

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 25

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.'
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, Para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh ketua BASYARNAS.
5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Para Pihak sepakat bahwa Para Pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

Pasal 26

PERSYARATAN KHUSUS

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter) No. Tanggal , dengan ini NASABAH menyatakan akan memenuhi semua ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Persetujuan Prinsip tersebut sebagai berikut :

1.
.....
2.

Pasal 27
SURAT MENYURAT

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam Akad ini mengenai atau sehubungan dengan Akad ini, dilakukan dengan pos “tercatat” atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) dengan sarana komunikasi lain ke alamat-alamat yang tersebut di bawah ini :

BANK

Nama :PT BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA
Tbk.
Alamat :
Telp./Fax :
Email :
U.p. :

NASABAH

Nama :
Alamat :
Telp./Fax :
Email :
U.p. :

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka

perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) atau dengan sarana komunikasi lain yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Pasal 28

KETENTUAN PENUTUP

1. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
2. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.
3. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.
4. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
5. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.
6. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang ditandatangani oleh Para Pihak.
7. Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Demikian, Akad ini dibuat dan ditandatangani di oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.

BANK

NASABAH
Meterai

(.....)

(.....)

Menyetujui,

(.....)

Saksi-saksi

(.....)

(.....)

**) Coret yang tidak perlu*