

IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk KANTOR CABANG BINJAI

Devy Asmita¹, Khairani Sakdiah², Anjur Perkasa Alam³

devyasmita28@gmail.com

STAI Jam'iyah Mahmudiyah Tanjung Pura Langkat

Abstrak

Penelitian ini memfokuskan pembahasan tentang bentuk akad yang digunakan, klausula yang ditawarkan, prosedur pelaksanaan pembiayaan, proses pembiayaan serta, minat masyarakat pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan empiris. Informan dalam penelitian ini adalah karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai yang dianggap dapat memberikan informasi yang berkaitan dengan implementasi akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Pada penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan yaitu dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisa data pada penelitian ini terdiri dari reduksi data, triangulasi dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menjelaskan bahwa Bentuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akta dibawah tangan artinya perjanjian dibuat hanya antara pihak Bank dengan nasabah tanpa meminta bantuan dari pejabat berwenang dalam hal ini notaris. Dalam perjanjian pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai memiliki beberapa pilihan bentuk akad yang dapat digunakan diantaranya perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok, akad asesor dan akad bertempo. Pelaksanaan transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sama saja dengan perinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek teransaksinya. Bila pada jual beli objek objek teransaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek teransaksinya adalah barang maupun jasa. Produk pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai sangat diminati oleh masyarakat muslim saat ini karena akad ini sangat menguntungkan pihak nasabah karena barang yang disewakan akan menjadi hak milik penyewa.

Kata Kunci: Implementasi, Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Abstract

This study focuses on the discussion of the form of the contract used, the clauses offered, the procedure for implementing the financing, the financing process as well as the public's interest in financing the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract at PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Binjai Branch Office. The research method used in this study is a descriptive qualitative research method with an empirical approach. Informants in this study were employees of PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Binjai Branch Office deemed able to provide information related to the implementation of the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract. In this study, researchers used a collection technique, namely by means of observation, interviews, and documentation. Data analysis in this study consisted of data reduction, triangulation and conclusion drawing. The results of the study explain that the form of the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract is an underhand deed, meaning that the agreement is made only between the bank and the customer without asking for help from the authorized official, in this case a notary. In the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract financing agreement at PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Binjai Branch Office has several choices of contract forms that can be used, including standard agreements, named contracts, principal contracts, accessory contracts and maturity contracts. The implementation of the Ijarah Muntahiyah Bittamlik transaction is based on the transfer of benefits (use rights), not ownership transfers (property rights). So basically the principle of Ijarah Muntahiyah Bittamlik is the same as the principle of buying and selling, but the difference lies in the object of the transaction. When in buying and selling the object of transaction is goods, while in ijarah the object of transaction is goods or services. Ijarah Muntahiyah Bittamlik financing product at PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Binjai Branch Office is in great demand by the Muslim community today because this contract is very profitable for the customer because the goods being leased will become the property of the lessee.

Keywords: Implementation, Ijarah Muntahiyah Bittamlik Financing.

A. PENDAHULUAN

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

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 dinegara lain dibidang 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 perinsip 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 sanggupmelakukannya 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

¹Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan, (Dalam Teori dan Peraktek)*, Cet 4, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 13.

²*Ibid.*, hlm. 2.

telah ada, maka akan terbuka luas lapangan kerja baru yang akan mengurangi pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat.³

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 sistem 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.⁴

Dengan lahirnya undang-undang No. 21 tahun 2008, tentang Perbankan Syariah, yang bertujuan yaitu:

1. Untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga.
2. 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.
3. Peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha yang lebih berdasarkan syariah.

³Zainal Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Alfabeta, 2012), hlm. 12.

⁴Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 17.

4. Kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan nilai-nilai moral dan syariah.⁵

Keunggulan ini berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetual interest effect*), membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif. 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.⁶

Secara teoritis, keunggulan Perbankan Syariah terletak pada sistem yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagai resiko (*risk sharing*). Sistem ini diyakini oleh para ulama sebagai jalan keluar untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba). Islam jelas-jelas dilarang, salah satunya ayat Al-Qur'an yang melandasi prinsip ini yaitu:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (٢٧٥)

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah: 275).⁷

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

⁵Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 14.

⁶Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan.*, hlm. 18.

⁷Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Abdul Rahman Smith, 2017), hlm. 14.

sebelumnya, dan pekerja rugi dari jerih payahnya. Inilah keadilan yang sempurna. Keuntungan sama-sama dinikmati, dan kerugian sama-sama dirasakan.⁸

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.⁹

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.¹⁰

Kegiatan usaha Bank Syariah 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*).¹¹

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

⁸Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Diterjemahkan oleh Moh. Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 2006), hlm. 57.

⁹Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djembatan, 2012), hlm. 181.

¹⁰Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah.*, hlm. 35.

¹¹Muhammad, *Dasar-Dasar Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008), hlm. 41.

lima ratus) tahun sebelum masehi telah mengenal sistem perbankan. Demikian pula Babilonia telah mengenal pula sistem perbankan lebih kurang 2000 (dua ribu) tahun sebelum masehi.¹²

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 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 moneter.¹³

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, Hadis dan *Ijma*.

Dalam pasal 1 ayat (25) huruf b undang-undang nomor 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 muntahiyah bittamliak*" Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujarah* tanpa imbalan atau bagi hasil.¹⁴

¹²Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia, Edisi Revisi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 1-2.

¹³*Ibid.*, hlm. 57.

¹⁴Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Bank berdasarkan prinsip 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. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu.¹⁵ *Leasing* yang paling diminati adalah leasing dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang yang disewa atau dalam Bank Syariah disebut *ijarah muntahiyah bittamlik*.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) penelitian lapangan bermaksud mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat.¹⁶ Untuk menghimpun data atau informasi tertentu mengenai kehidupan masyarakat yang menjadi objek penelitian.¹⁷ Adapun maksud dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui implementasi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada produk pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka.¹⁸ Pada penelitian ini tidak membandingkan variabel melainkan lebih terfokus pada pemecahan masalah dengan menggunakan

¹⁵M. Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek, Jilid II*, (Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta, 2006), hlm. 87.

¹⁶Husnaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), hlm. 4.

¹⁷Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 56.

¹⁸Sulistyo Basuki, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Wedatama Widya Sastra, 2006), hlm. 78.

deskripsi atau penjelasan menggunakan kalimat tentang penelitian yang dilakukan.¹⁹

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai

1. Bentuk atau Macam Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Bentuk akad *ijarah* adalah akta dibawah tangan. Hal ini seperti yang disampaikan oleh Bapak Mhd. Jar'i Daek selaku *Sub Branch Manager* PT. Bank Muamalat Cabang Binjai

“Bentuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Bank Muamalat Binjai ini 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”.²⁰

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.²¹

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:

- 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

¹⁹Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: PT Rineke, 2014), hlm. 42.

²⁰Mhd. Jar'i Daek, *Sub Branch Manager* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Wawancara di Binjai tanggal 24 Februari 2022.

²¹Endang Heriyani, *Dasar-Dasar Kontrak dan Akad*, (Yogyakarta: PT. Maco Media, 2009), hlm. 48.

tandatangan oleh notaris. Penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris.

- 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 notaris 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.²²

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. Terkait bentuk atau macam Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai, Ibu Gisca Ananda Putri, *Relitionship Manager* mengemukakan:

Dalam perjanjian *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai ini antara nasabah dengan Bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok, akad asesor dan akad bertempo. Masing-masing bentuk akad ini memiliki spesifikasi yang berbeda-beda.

²²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 73.

Untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada buku panduan yang kami miliki.²³

Setelah melakukan penelitian lebih lanjut terkait akad-akad tersebut maka penuli dapat menjabarkan tentang akad-akad tersebut yaitu:

a. 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.

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 menandatangani perjanjian pembiayaan, maka perjanjian sudah terjadi.

b. Akad Bernama

Yang dimaksud dengan Akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain.

c. Akad Pokok

Yang dimaksud dengan akad pokok (*al-'aqd alashli*) adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Yang termasuk kedalam jenis akad ini adalah semua akad yang

²³Gisca Ananda Putri, *Relationship Manager* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Wawancara di Binjai tanggal 01 Maret 2022.

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.

d. 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.

e. 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-zamani*) adalah akad yang didalamnya unsure waktu merupakan unsure asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. 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 penyewaan.

2. Klausula Dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Terkait klausula dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai Bapak Khalifah Abbas selaku *Operation Staff* menyampaikan:

Dalam klause pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai ini sudah diatur sedemikian rupa semua hal yang menyangkut hak dan

tanggung jawab nasabah, hingga tidak ada yang meraa dirugikan. Mulai dari pemanfaatan dan pemeliharaan asset yang disewa, berakhirnya akad ijarah, manfaat dan risiko, serta pemindahan hak milik objek sewa (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*). Semua hal tersebut sudah dipaparkan dan dijelaskan kepada nasabah sebelum pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dilaksanakan.²⁴

Klausula dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai dapat penulis jabarkan sebagai berikut:

a. Pemanfaatan dan Pemeliharaan Asset Yang Disewa

Pemanfaatan dan pemeliharaan asset yang disewa pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai dapat dijabarkan:

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.

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

²⁴Khalifah Abbas, *Operation Staff* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Wawancara di Binjai 02 Maret 2022.

tersebut terjadi atas kelengahan dan kecerobohan penyewa didalam menjaganya. Pada dasarnya, Penyewa hanya merupakan pihak yang mendapat izin menikmati manfaat aset tersebut.

- 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.

Akan tetapi, para ulama berbeda pendapat bila kerugian tersebut bukan karena kelalaian dan kecerobohan. Menurut Ulama mazhab Hanafi, Syafi'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.

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 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.

- 2) Terjadinya kerusakan pada barang sewaan, seperti: Rumah terbakar atau mobil hilang.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Berakhir dengan *Iqalah* yaitu pembatalan akad atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak.

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 Muntahiyah 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, katakata 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.

- 5) Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.
- 6) 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.

Pelaksanaan Pembiayaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai**3. Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Pelaksanaan pembiayaan adalah segala usaha, prosedur ataupun proses untuk mengumpulkan dana yang didapat dari berbagai sumber untuk digunakan membiayai usaha yang umumnya bersifat bisnis 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 diminta”.²⁵ 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. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan cara membayar uang sewa tertentu untuk suatau 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 praktek hal ini dinamakan dengan *ijarah muntahiyah bittamlik*, karena terjadinya hak opsi pada akhir masa sewa. Sedangkan, pembayaran cicilan bulannya terdiri atas dua komponen, yaitu uang cicilan untuk penggunaan peralatan dan cicilan untuk harga pembelian. Harga sewa asal untuk aset yang di-*leasing*-kan harus ditetapkan sebelumnya, tetapi dapat ditambahkan semacam insentif dari keberhasilan bisnis.²⁶

Keuntungan dari sistem *ijarah muntahiyah 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

²⁵M. Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta, 2006), hlm. 87.

²⁶Mhd. Jar'i Daek, *Sub Branch Manager* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Wawancara di Binjai tanggal 03 Maret 2022.

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 bankBank 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 peraktek pribadinya.

Pembiayaan *ijarah* dan *leasing* tidak lain adalah kegiatan *leasing* yang dikenal dalam sistem keuangan yang teradisional. 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.²⁷

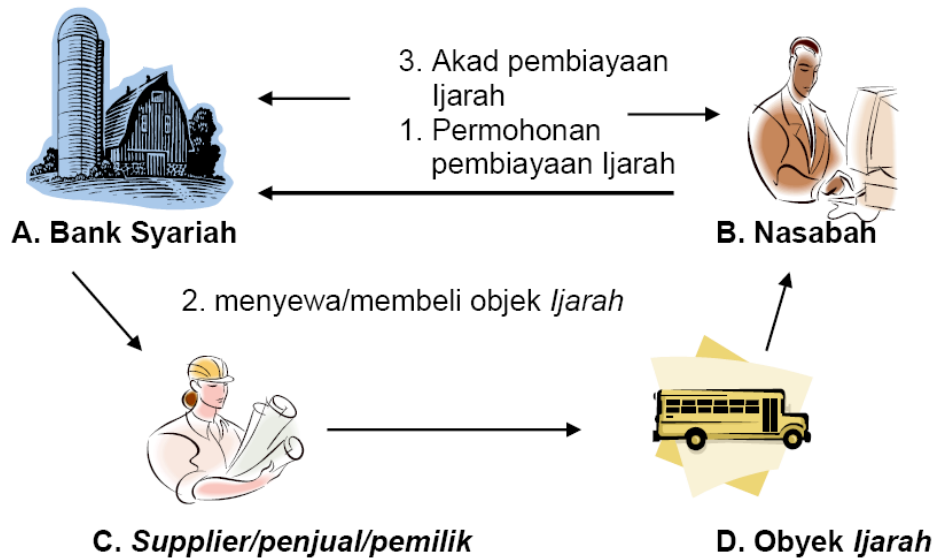
Pada perjanjian *ijarah*, seperti halnya pada *leasing* yang diberikan oleh lembaga pembiayaan tradisional, pada akhir perjanjian *ijarah* barang yang disewa itu kembali pada pihak yang menyewakan barang, yaitu Bank. Pada perjanjian *ijarah* sepanjang masa perjanjian *ijarah* tersebut kepemilikan atas 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. Ibu Gisca Ananda Putri selaku *Relitionship Manager* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai menyampaikan:

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

²⁷Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2005), hlm. 70.

perbeaannya terletak pada objek teransaksinya. Bila pada jual beli objek objek teransaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek teransaksinya adalah barang maupun jasa.²⁸

Gambar 4.2 Skema Pembiayaan *Ijarah*



Keterangan:

- Nasabah mengajukan pembiayaan *Ijarah* ke Bank syari'ah.
- Bank syari'ah memberi/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai obyek *Ijarah*, dari *supplier*/penjualan/pemilik.
- 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.
- Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang telah disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, maka nasabah mengembalikan objek *ijarah* tersebut pada bank.
- 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*

²⁸Gisca Ananda Putri, *Relitionship Manager* PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai. Wawancara di Binjai tanggal 04 Maret 2022.

parallel), setelah periode *ijarah* berakhir, maka objek *ijarah* tersebut dikembalikan oleh Bank kepada *supplier*/penjual/pemilik.

Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan adalah:

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

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)
10. Tanda terima barang oleh nasabah (TTBON)²⁹

Pada pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, calon nasabah harus memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang ditetapkan oleh Bank

²⁹Dedi Kusnandar, *Customer Service* PT. Bank Muamalat Cabang Binjai. Wawancara di Binjai tanggal 04 Maret 2022.

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.

4. Proses Pembiayaan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Terkait Proses pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai, Bapak Khalifah Abbas selaku *Operation Staff* menyampaikan:

Proses pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai pada dasarnya hampir sama dengan proses pembiayaan pada umumnya, namun yang membedakan adalah pembiayaan ini menggunakan akad sewa menyewa yang pada akhir masa sewa barang yang disewa nasabah tersebut berpindah kepemilikan dari milik Bank menjadi milik nasabah.³⁰

³⁰Khalifah Abbas, *Operation Staff* PT. Bank Muamalat Cabang Binjai. Wawancara di Binjai 07 Maret 2022.

Adapun penjabaran hasil wawancara penulis terkait proses pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai pada saat calon nasabah ingin mengajukan permohonan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. 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:
 - 1) Akte pendirian perusahaan beserta pengesahan.
 - 2) Fotocopy KTP/SIM/Pasport pengurus dan pemegang saham.
 - 3) Surat-surat izin yang diperlukan seperti SIUP, TDP, NPWP
 - 4) Neraca dan rugi/laba tiga tahun terakhir Nasabah juga melampirkan informasi/brochure barang/mesin/peralatan kendaraan yang dibutuhkan yaitu, tipenya, jumlah warna, dan ukuran, serta penjual/*supplier* barang tersebut.
- b. 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.
- c. *Account officer/marketing* akan menganalisa kelayakan bisnis nasabah, historis usaha nasabah baik dari segi kualitatif dan kuantitatif. Demikian pula halnya dengan *accoun 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.

- d. 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 *suppliernya* 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:

- 1) Harga beli barang /mesin/kendaraan dari *supplier*
- 2) Harga jual barang/mesin/kendaraan pada nasabah
- 3) Jangka waktu pelunasan barang
- 4) Besarnya uang jaminan untuk menyewa
- 5) Persetujuan penunjukan *supplier*/penjual barang
- 6) Jangka waktu sewa
- 7) Besarnya harga beli pada akhir priode sewa
- 8) Jaminan bila d perlukan dan
- 9) Persyaratan lain yang harus di penuhi *supplier*

- e. 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:

- 1) Spesifikasi barang yang akan disewa
 - 2) Harga beli Bank pada *supplier*
 - 3) Biaya sewa
 - 4) Jangka waktu sewa
 - 5) Harga jual Bank pada nasabah pada akhir periode
 - 6) 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.
- f. 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.
- g. Nasabah membayar uang jaminan dan Bank mengeluarkan Tanda Terima Uang Jaminan Sewa (TTUJS)
- h. 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).
- i. *Supplier* menerima purchase order atau SPBPS dan menyatakan barang tersedia dan siap untuk dikirimkan pada nasabah.
- j. 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 dimaksud

dalam jangka waktu tertentu dan diakhir periode penyewaan nasabah akan membeli barang tersebut.

- k. Sesuai permintaan Bank (bila masih diperlukan) *supplier* menyiapkan kelengkapan dokumen perusahaan dan dokumen barang/mesin/kendaraan untuk pelaksanaan proses jual beli barang dengan bank.
- l. 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.
- m. *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.
- n. 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*.
- o. 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:
 - 1) Satu untuk *supplier*
 - 2) Satu untuk nasabah
 - 3) Satu wajib disimpan pada Bank
- p. 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:
 - 1) Satu untuk *supplier*

- 2) Satu wajib disampaikan pada Bank
- q. Setelah menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai ketentuan dalam surat persetujuan *ijarah*, nasabah mulai melakukan pembayaran sewa.
- r. Pada akhir periode tersebut nasabah membeli barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati di akad *ijarah*.

Perbedaan dengan Bank Konvensional

- a. Bank konvensional tidak melakukan pembiayaan sewa beli
- b. Sewa beli (*leasing*) konvensional diselenggarakan oleh Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) dibawah Peraturan/Undang-undang Departemen Keuangan.
- c. Bank konvensional memberikan kredit biasa, yang besarnya angsuran bisa sama dengan cara sewa.
- d. Manfaat/*benefit* bagi nasabah untuk melakukan transaksi sewa-beli adalah dalam bidang pembukuan nasabah.

Minat Masyarakat Pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai

Perkembangan minat akan jasa keuangan Perbankan Syariah di kalangan masyarakat semakin lama semakin pesat. Oleh karena itu, agar kegiatan sosialisasi dalam rangka peningkatan pemahaman masyarakat terhadap syariat Islam dalam sektor Perbankan Syariah menjadi lebih efektif, diperlukan informasi yang lengkap mengenai karakteristik dan perilaku nasabah/calon nasabah.

Sejalan dengan pelaksanaan syariat Islam yang telah berjalan cukup lama, berbagai upaya dan langkah terus ditempuh oleh pihak yang mempunyai tanggung jawab untuk menjalankan syariat Islam secara kaffah dalam segala aspek kehidupan termasuk aspek Perbankan Syariah. Seiring dengan itu rehabilitasi dan rekontruksi dilakukan di berbagai kegiatan yang dapat mendukung pelaksanaan syariat Islam dan kebijakan-kebijakan untuk masa yang akan datang khususnya dalam aspek Perbankan Syariah, oleh sebab itu Perbankan Syariah perlu mengembangkan jaringan perbankannya dengan berbagai upaya baik melalui peningkatan pemahaman masyarakat mengenai produk, mekanisme, sistem dan seluk beluk Perbankan Syariah, perkembangan jaringan Perbankan Syariah akan tergantung pada besarnya *demand* masyarakat terhadap sistem perbankan ini.

Dalam keputusan menjadi nasabah sebuah bank, masyarakat sangat memperhatikan produk yang ditawarkan oleh perbankan tersebut. Produk perbankan yang sesuai dengan sistem syariah lebih cenderung menjadi alasan bagi masyarakat untuk menabung di Perbankan Syariah, karena lebih meningkatkan kegiatan sosialisasi bahwa bunga adalah riba dan bagi hasil adalah halal. Karakteristik sistem Perbankan Syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*) dan tidak menerapkan sistem bunga (riba) dikarenakan bunga dalam syariah hukumnya haram. Sistem syariah memberikan alternatif yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulasi dalam bertransaksi keuangan.

Salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat muslim pada saat ini adalah pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* hal ini dikarenakan pembiayaan ini merupakan inovasi baru yang sangat cocok dengan masyarakat. Pada pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Bank Syariah akan membeli barang yang ingin dimiliki oleh nasabah kemudian barang tersebut disewakan pihak Bank Syariah kepada nasabah yang menginginkannya lalu diakhir masa sewa akan terjadi pemindahan hak milik atas barang tersebut dari milik Bank Syariah menjadi milik nasabah penyewa. Akad yang digunakan pada pemindahan hak milik barang sewaan menggunakan akad hibah maupun akad *murabahah* (jual beli) dimana harga barang sewaan merupakan harga sewa terakhir yang disepakati.

Produk pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sangat diminati oleh masyarakat muslim saat ini karena akad ini sangat menguntungkan pihak nasabah karena barang yang disewakan akan menjadi hak milik penyewa, selain itu pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* bersifat fleksibel artinya harga dan jangka waktu sewa yang dapat dipilih oleh masyarakat sangat bervariasi. Kedepannya diharapkan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* akan terus mengalami peningkatan sehingga Bank Syariah dapat menjadi pilihan utama.

D. KESIMPULAN

1. Bentuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akta dibawah tangan artinya perjanjian dibuat hanya antara pihak Bank dengan nasabah tanpa meminta bantuan dari pejabat berwenang dalam hal ini notaris. Dalam perjanjian pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai memiliki beberapa pilihan bentuk akad yang dapat digunakan diantaranya perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok, akad asesoir dan akad bertempo.
2. Pelaksanaan transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sama saja dengan perinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek teransaksinya. Bila pada jual beli objek objek teransaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek teransaksinya adalah barang maupun jasa.
3. Produk pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Binjai sangat diminati oleh masyarakat muslim saat ini karena akad ini sangat menguntungkan pihak nasabah karena barang yang disewakan akan menjadi hak milik penyewa.

Daftar Pustaka

- Amin, Tatang M. *Menyusun Rencana Penelitian, Cet 7*, Jakarta: Rajawali. 2009.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah Dari teori Keperaktek, Edisi Revisi*. Jakarta: Gema Insani Press. 2011.
- An-Nabhani, Taqyuddin. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Diterjemahkan oleh Moh. Maghfur Wachid, Surabaya: Risalah Gusti. 2006.
- Arifin, Zainal. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Alfabeta. 2012.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. 2010.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.
- Basuki, Sulistyono. *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya Sastra. 2006.

- Baqi, Muhammad Fuad Abdul. *Kumpulan Hadis Shahih Bukhari Muslim, Terjemahan Al-Lu'lu'uwalmarjan*, Semarang: PT. Pustaka Riski Putra. 2012.
- Fuadi, Munir. *Hukum Tentang Pembiayaan, (Dalam Teori dan Peraktek), Cet 4.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2008.
- Heriyani, Endang. *Dasar-Dasar Kontrak dan Akad.* Yogyakarta: PT. Maco Media. 2009.
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2007.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Cet ke-7*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2011.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Semarang: Abdul Rahman Smith. 2017.
- Latifa M. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek, Jilid II*. Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta. 2006.
- Margono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT Rineke. 2014.
- Masruhan. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka. 2013.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya. 2013.
- Muhammad. *Dasar-Dasar Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN. 2008.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN. 2007.
- Muhammad. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2005.
- Nasution. *Metode Penelitian Naturalistik*, Bandung: Tarsito. 2008.
- Nasution. *Metode Research*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. 2003.
- Nawawi, Hadari. *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2006.
- Ramli, Hasbi. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Jakarta: Renaisan. 2005.
- Riduwan. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis, Cetakan Pertama*. Bandung: Alfabeta. 2004.

- Ridwan, Muhammad. *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM. 2007.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 2005.
- Suyanto, Bagong., dan Surtinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2007.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan. 2012.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Usman, Husnaini., dan Akbar, Purnomo Setiady. *Metedologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara. 2011.
- Usman, Rahmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia, Edisi Revisi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2009.