

# LAPORAN PENELITIAN



## KAJIAN YURIDIS PRINSIP DAN PENGATURAN PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARI'AH MENURUT HUKUM POSITIF

Oleh:

**Ketua Tim:**

Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum./NIDN. 0001107608

**Anggota Tim:**

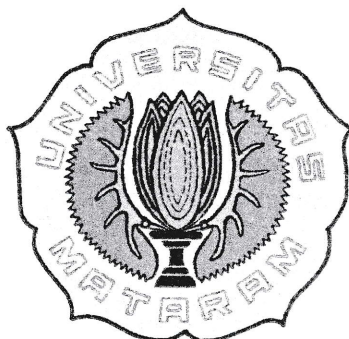
1. Dr. Hj. Sumiati Ismail, SH.,MM.,MH./NIDN. 0008045407
2. Budi Sutrisno, SH.,H.Hum./NIDN. 0022105909

Dibiayai dari Sumber Dana DIPA BLU (PNBP) Universitas Mataram  
Tahun Anggaran 2017

**KELOMPOK PENELITI BIDANG ILMU  
Hukum Perbankan Dan Lembaga Lembiayaan**

PROGRAM PASCASARJANA  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MATARAM  
TAHUN 2017

# LAPORAN PENELITIAN



## KAJIAN YURIDIS PRINSIP DAN PENGATURAN PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARI'AH MENURUT HUKUM POSITIF

Oleh:

**Ketua Tim:**

Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum./NIDN. 0001107608

**Anggota Tim:**

1. Dr. Hj. Sumiati Ismail, SH.,MM.,MH./NIDN. 0008045407
2. Budi Sutrisno, SH.,H.Hum./NIDN. 0022105909

Dibiayai dari Sumber Dana DIPA BLU (PNBP) Universitas Mataram  
Tahun Anggaran 2017

**KELOMPOK PENELITI BIDANG ILMU  
Hukum Perbankan Dan Lembaga Lembiayaan**

**PROGRAM PASCASARJANA  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MATARAM  
TAHUN 2017**


## HALAMAN PENGESAHAN


1	Judul Penelitian	:	<b>Kajian Yuridis Prinsip dan Pengaturan Pembiayaan Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif</b>
2	Topik Unggulan	:	Pengaturan Perbankan
3	Kelompok Peneliti Bidang Ilmu	:	Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan
4	Ketua Peneliti a. Nama Lengkap b. NIP c. NIDN d. Jabatan Fungsional e. Program Studi..Pascasarjana f. Alamat Institusi g.Telepon/Faks/e-mail	:	Dr. Muhaimin,SH.,M.Hum 19761001 200112 1 001. 0001107608 Lektor Kepala Magister Kenotariatan Jl. Majapahit No. 62 Mataram (0370)623873/087865457076/ muhaiminismail76@gmail.com
5	Waktu Penelitian	:	8 Bulan
6	Pembiayaan a. PNBPN Unram b. Biaya dari Instansi lain c. Biaya dari Peneliti sendiri	:	Rp. 20.000.000,- - -

Mataram, 15 Desember 2017

Mengetahui,  
Ketua Kelompok Peneliti Bidang Ilmu,  
Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan,


Ketua Peneliti,

  
Dr. Hirsanuddin, SH.,M.H  
NIP. 19621231 198803 1 001

  
Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum  
NIP. 19761001 200112 1 001

Mengetahui,  
Direktur Program Pascasarjana,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi M.Kn.

  
Prof. Ir. I Komang Damar Jaya, MSc. Agr., Ph.D.  
NIP. 19621231 198703 1 394

  
Prof. Dr. H. Salim HS, SH.,MS.  
NIP. 19600408 198603 1 004

Menyetujui,  
Ketua LPPM Unram,

  
Muhamad Ali, S.Pt.,M.Si.,Ph.D  
NIP. 19720727 199903 1 002

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas berkat Rahmat, taufik dan hidayahNya kami dapat menyelesaikan Penelitian ini sesuai dengan yang direncanakan, dengan judul "Kajian Yuridis Prinsip dan Pengaturan Pembiayaan Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif". Penelitian ini menganalisis tentang Permasalahan hukum pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syariah dan model akad ijarah di perbankan syariah menurut prespektif hukum positif.

Peneliti menyadari bahwa dalam pelaksanaan penelitian ini mulai dari tahap persiapan, pelaksanaan, sampai dengan penulisan laporan, tentunya terdapat kekurangan. Untuk itu kritik, masukan dan saran dari para pembaca guna menyempurnakan laporan sangat diharapkan dan tidak lupa kami ucapkan banyak terima kasih atas masukannya. Semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi kepentingan akademik guna mendukung peningkatan kualitas pelaksanaan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Mataram dan Program Studi Magister Kenotariatan dan Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Mataram.

Dengan selesainya laporan penelitian ini, maka melalui kesempatan ini peneliti juga menyampaikan banyak terima kasih kepada yang terhormat bapak:

1. Rektor Universitas Mataram, Prof. Ir. H. Sunarpi, Ph.D,
2. Ketua Lembaga Penelitian Unram, Muhamad Ali, S.Pt.,M.Si, Ph.D.
3. Dekan Fakultas Hukum Unram, Prof. Dr. H. Lalu Husnis, SH., M.Hum
4. Direktur Program Pascasarjana Prof. Ir. I. Komang Damar Jaya, Ph.D.
5. Ketua Program Studi M.Kn, Prof. Dr. H. Salim HS, SH.,M.H
6. Ketua Kelompok Peneliti Bidang Ilmu Hk Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Dr. H. Hirsanuddin, SH.,MH.

Atas bantuan bapak dan ibu serta semua pihak yang terlibat disampaikan terima kasih, semoga mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. *Aamiin Yaa Rabbal aalamiin.*

Mataram, 9 Desember 2017

**Tim Peneliti**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	1
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	2
<b>DAFTAR ISI</b> .....	3
<b>ABSTRAK</b> .....	5
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	5
1.1. Latar Belakang dan Permasalahan.....	5
1.2. Tujuan Khusus.....	6
1.3. Urgensi (Keutamaan) Penelitian.....	6
1.4. Temuan/Inovasi dan Rekayasa Sosial yang Ditargetkan.....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	7
2.1. Keberlakuan Hukum.....	7
2.2. Pengertian Perbankan Syariah.....	11
2.3. Ciri dan Karakteristik Perbankan Syariah.....	11
2.4. Produk Perbankan Syariah.....	12
2.5. Akad Pembiayaan Ijarah.....	14
2.6. Studi Pendahuluan dan Roadmap Penelitian.....	15
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b> .....	17
3.1. Metode Pendekatan.....	17
3.2. Sumber Dan Jenis Bahan Hukum.....	17
3.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	18
3.4. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	18
<b>BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	18
4.1. Permasalahan Hukum Prinsip dan Pengaturan Akad Pembiayaan Ijarah Perbankan Syariah.....	19
4.2. Model Akad Ijarah di Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif.....	25
<b>BAB V. PENUTUP</b> .....	47
5.1. Simpulan.....	47
5.2. Saran.....	47
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	48

## ABSTRAK

Pengaturan usaha perbankan syariah di Indonesia mengalami perubahan yang pada awalnya hanya mengatur tentang usaha perbankan konvensional, kemudian berkembang juga untuk perbankan syariah sebagai bagian dari *dual insurance system*, namun dalam operasional perbankan syariah masih memiliki problematika terkait dengan pengaturan dalam pembiayaan ijarah. Hal ini berimplikasi terhadap legalitas akad pembiayaan ijarah di perbankan syaria'ah menurut prespektif hukum positif. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis permasalahan hukum pengaturan akad pembiayaan ijarah di perbankan syariah menurut hukum positif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier tentang perbankan syaria'ah yang dikumpulkan melalui studi dokumen dan kepustakaan, untuk kemudian dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan secara deduktif. Hasil Penelitian ini, *Pertama*, Permasalahan hukum pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syariah menurut hukum positif adalah pengaturan akad pembiayaan ijarah belum diatur secara detail sehingga belum dipahami oleh pengelola dan nasabah perbankan syariah. *Kedua*, Model akad ijarah di perbankan syariah menurut prespektif hukum positif adalah model akad pembiayaan dan pelayanan jasa diantaranya akad pembiayaan sewa menyewa, sewa beli dengan opsi peralihan kepemilikan (*ijarah muntahiyah bittamlík*), dan akad pembiayaan multijasa, dan akad pelayanan jasa seperti jasa *save deposit box*. Rekomendasi penelitian ini; Pemerintah perlu segera menerbitkan peraturan pelaksanaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah khususnya yang berkaitan dengan akad ijarah, dan Majelis Ulama dan para ahli Hukum Islam perlu segera menyusun panduan akad ijarah sebagai pedoman bagi perbankan syaria'ah dalam operasionalnya.

***Kata Kunci: Pembiayaan, Ijarah, Perbankan Syariah.***

## BAB I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang dan Permasalahan

Indonesia telah menjalankan sistem hukum perbankan yang menggunakan *dual banking system*, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Diakui dan diterapkan secara bersamaan baik secara defakto dan *dejure* sejak tahun 1998. Fakta ini menunjukkan bahwa sistem perbankan yang menjalankan bisnisnya di Indonesia tidak hanya bank konvensional tetapi juga bank syariah sebagai akibat dari adanya kebutuhan akan pentingnya partisipasi seluruh komponen masyarakat dalam pembangunan nasional khususnya dalam bidang ekonomi dan perbankan.

Hukum harus mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bukan hanya terhadap perbankan konvensional tetapi juga perbankan syariah diatur secara jelas dalam hukum positif di Indonesia, sehingga memiliki kedudukan yang sama sebagai bagian dari sistem hukum perbankan nasional. Namun demikian masih banyak permasalahan yang dapat berimplikasi secara hukum terhadap keberadaan bisnis perbankan syariah dalam menjalankan bisnisnya secara bersamaan dengan perbankan konvensional, khususnya tentang akad pembiayaan ijarah dengan sistem pembiayaan multi jasa.

Mengingat masih belum jelasnya prinsip dan aturan yang mengatur terkait akad pembiayaan ijarah di perbankan syariah, maka dipandang perlu adanya suatu pemikiran dan pengkajian tentang kejelasan prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syariah, dengan harapan dalam pelaksanaannya dapat sejalan dengan hukum positif dan tidak bertentangan dengan Hukum Islam. Penelitian ini akan menawarkan kajian sebagai bahan pemikiran untuk mengidentifikasi prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syariah dan model akad ijarah di perbankan syariah menurut prespektif Hukum Islam dan hukum positif.

### 1.2. Tujuan Khusus

Kejelasan prinsip dan pengaturan atas setiap bisnis menjadi dasar dan indikator tegaknya negara hukum (*rechstaats*) dan terwujudnya kepastian hukum, karena keberadaan hukum menjadikan bisnis yang dijalankan berada dalam rambu dan norma hukum yang memastikan hak dan kewajiban masyarakat terlindungi

oleh negara, dan akan mencegah terjadinya hukum rimba. Dengan adanya hukum yang adil akan menjadikan posisi para pihak menjadi seimbang dan setara dalam hukum, demikian halnya dengan bisnis yang dijalankan berada dalam koridor hukum dan tidak dilakukan secara *illegal*. Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan dengan tujuan khusus untuk mengkaji tentang prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syari'ah menurut hukum positif. Dalam kerangka itulah, maka yang akan menjadi tujuan khusus penelitian adalah sebagai berikut;

- a. Melakukan analisis tentang prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syari'ah menurut hukum Islam dan hukum positif.
- b. Menghasilkan desiminasi hasil penelitian dalam bentuk seminar dan artikel ilmiah dalam jurnal diutamakan yang bersifat nasional.
- c. Secara khusus juga menjadi bahan ajar mata kuliah Hukum Perbankan dan pembuatan Buku Hukum Perbankan.

### **1.3. Urgensi (Keutamaan) Penelitian**

Penelitian ini penting untuk dilakukan dengan harapan hasil yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mampu menghasilkan analisis yang mendalam dan komprehensif tentang prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syari'ah baik menurut Hukum Islam maupun hukum positif.

### **1.4. Temuan/Inovasi dan Rekayasa Sosial yang Ditargetkan**

Hasil penelitian ini diharapkan untuk menghasilkan temuan dan rekayasa sosial guna menyelesaikan permasalahan hukum dalam kegiatan ekonomi dan bisnis di Indonesia khususnya bisnis perbankan syariah, guna meningkatkan pembangunan berkelanjutan baik dalam skala lokal maupun nasional, sehingga menghasilkan sumber daya manusia dan daya saing bangsa yang unggul dan kompetitif pada masa yang akan datang yakni dengan adanya kepastian hukum dan perlindungan yang pasti terhadap kegiatan ekonomi dan bisnis perbankan di Indonesia.



## BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Keberlakuan Hukum

Kehidupan sosial, secara rumit dibentuk oleh *kultur* dan makna, karena para pelaku menggunakan pengetahuan mereka, untuk menyesuaikan diri dan mengubah dunia, di mana mereka menjadi bagiannya.<sup>1</sup> Walaupun manusia tidak mempunyai kebebasan total, karena adanya pembatasan dari berbagai tujuan yang hendak dicapai, kondisi dan norma, serta situasi penting lainnya, tetapi aktor mempunyai kemauan bebas dalam memilih berbagai alternatif tindakan. Kemampuan inilah yang oleh Parson disebut sebagai *voluntarism* (kesukarelaan), yaitu kemampuan individu melakukan tindakan, dalam arti menetapkan cara atau alat dari sejumlah alternatif yang tersedia dalam rangka mencapai tujuannya.<sup>2</sup>

Rasulullah SAW, pernah bersabda bahwa "*Kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian*"<sup>3</sup>. Hadits ini merupakan *nash* dalam urusan dunia, di mana manusia diberi kebebasan dengan akalnyanya untuk berfikir dan sekaligus diberi tugas sebagai *khalifah fil ardh* untuk mengelola bumi dan isinya guna kebahagiaan manusia itu sendiri, tanpa diragukan lagi bahwa ekonomi merupakan urusan dunia<sup>4</sup>.

Di samping teori tersebut di atas, tampaknya perlu juga memperhatikan teori exchange (*exchange theory*) yang dikemukakan oleh George Homans<sup>5</sup> Teori ini berusaha memahami perilaku manusia sebagai sesuatu yang selalu disadari oleh konsiderasi untung dan rugi yang akan diperoleh jika pilihan tidak ditempuh. Menurut Homans suatu perilaku tergolong rasional apabila keuntungan yang dapat diraih lebih besar dari kerugian yang akan menyimpannya.

Abdul Gani Abdullah menjelaskan bahwa,

---

<sup>1</sup> Robert W Hefner, Geger Tengger: *Perubahan Sosial Dan Perkelahian Politik*, LKIS bekerjasama dengan The Asia Foundation, Yogyakarta, 1999, hal. xiv.

<sup>2</sup> George Ritzer, *Op.Cit.* hal. 57

<sup>3</sup> HR. Muslim dalam Kitab Shahibnya dari Siti 'Aisyah dan Anas, dalam Yusuf Al Qardawi, *Peranan Nilai Moral Dalam Perekonomian Islam*, Robbani Press, Jakarta, 1995 hal 12.

<sup>4</sup> Yusuf Qardhawi, *Peranan Nilai Moral Dalam Perekonomian Islam, diterjemahkan dari judul aslinya: Daurul Qiyam Wal Akhlak Fil Iqtishodil Islami*, Penerjemah Didin Hafhiduddin dkk, Robbani Press, Jakarta, 1995, hal. 11.

<sup>5</sup> Penjelasan lengkap mengenai teori exchange (pertukaran) ini dapat dilihat dalam Irving M. Zeitling, *Memahami Kembali Sosiologi*, diterjemahkan oleh Ansori dan Juhanda, Gajah Mada University Press, 1996, hal; 93-100. Dan dibandingkan dengan Paloma M. *Sosiologi Kontemporer*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta 1994, hal 51-76. Serta George Ritzer, *Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*, Penyadur Alimandan, Rajawali Pres, Jakarta, 1992.

"Hukum nasional adalah cerminan dari norma-norma moral masyarakat yang diangkat menjadi norma-norma hukum sehingga mengikat seluruh warga dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. banyak teori yang dikemukakan tentang transformasi norma-norma moral menjadi norma-norma hukum ini. Hukum nasional Indonesia adalah hukum yang bersumber atau mencerminkan tiga sistem hukum yakni: Hukum Barat, Hukum Adat, dan Hukum Islam"<sup>6</sup>.

Ketiga sistem hukum ini selalui menjadi dasar pertimbangan dalam pembentukan hukum nasional (hukum positif), bahkan ketiga sistem hukum ini menjadi landasan utama dalam harmonisasi hukum menuju hukum nasional Indonesia baik masa kini maupun masa yang akan datang. Dan tidak menutup kemungkinan Hukum Islam secara keseluruhan akan mewarnai hukum nasional (UU positif) tertentu yang khusus berlaku bagi Ummat Islam, sedangkan untuk hukum nasional tertentu yang lebih banyak bernuansa keIslamannya, Hukum Islam tetap akan menjadi bagian penting harmonisasi pembentukan hukum nasional, karena Hukum Islam merupakan bahan baku utama dalam pembentukan hukum nasional dewasa ini.

Dalam kajian hukum perbankan syariah, diperlukan suatu landasan teoritik untuk menjelaskan suatu formula guna memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara bisnis perbankan syari'ah dengan perbankan konvensional di satu sisi, dan perlindungan hukum terhadap para pihak serta pihak ketiga pada sisi yang lain. Prinsip-prinsip hukum dalam hal ini diperlukan sebagai dasar dalam pembentukan hukum dan sebagai dasar dalam memecahkan persoalan hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Prinsip hukum merupakan salah satu objek kajian yang terpenting dalam ilmu hukum. Aturan hukum idealnya diperlukan untuk menjawab persoalan hukum yang terjadi dalam masyarakat. Tetapi realita menunjukkan bahwa tidak setiap persoalan hukum dapat dipecahkan hanya dengan mengandalkan aturan hukum, sehingga ada persoalan hukum yang memerlukan kehadiran prinsip hukum untuk menyelesaikannya. Paton mengatakan bahwa aturan hukum yang dibuat memperoleh dasarnya dari prinsip hukum.<sup>7</sup> Jadi, prinsip hukum merupakan dasar dari aturan hukum. Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa "asas

---

<sup>6</sup> Abdul Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam Dalam Tata Hukum Indonesia*, Gema Insani Press, Jakarta, 1994, h. 15-16.

hukum (baca: prinsip hukum) bukan merupakan hukum konkrit, melainkan pikiran dasar yang umum dan abstrak atau merupakan latar belakang peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim”<sup>8</sup>. Sementara itu, Bruggink menjelaskan prinsip hukum sebagai meta-kaidah.<sup>9</sup> Prinsip hukum dengan demikian diperlukan sebagai dasar dalam pembentukan aturan hukum dan sekaligus sebagai dasar dalam memecahkan masalah hukum yang timbul, ketika aturan hukum yang ada tidak tersedia cukup memadai.

Berlakunya Hukum Islam dalam kehidupan umat Islam di Indonesia diakui dan dijamin oleh konstitusi yakni UUD 1945, khususnya dalam Pasal 29 yang memberikan kebebasan untuk melaksanakan ajaran agama bagi pemeluknya, hal ini dilandasi oleh sila Pertama Pancasila sebagai falsafah Negara yakni “Ketuhanan Yang Maha Esa”. Berkaitan dengan hal ini, menurut Hartono Mardjono, ”walaupun dalam sistem Hukum Nasional tidak diatur mengenai Hukum secara Nasional, Hukum Islam dapat berlaku atas dasar pengakuan secara diferensiasi ataupun melalui pilihan hukum atas kehendak para pihak pada saat bertransaksi”<sup>10</sup>.

Kedudukan Hukum Islam dalam sistem hukum nasional menurut BPHN adalah:

- a. Hukum Islam yang disebut dan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dapat berlaku langsung tanpa harus melalui Hukum Adat.
- b. Republik Indonesia wajib mengatur suatu masalah sesuai dengan Hukum Islam sepanjang hukum itu hanya berlaku bagi pemeluk agama Islam.
- c. Kedudukan Hukum Islam dalam sistem hukum Indonesia sama dan sederajat dengan Hukum Adat dan Hukum Barat.
- d. Hukum Islam juga menjadi sumber pembentukan Hukum Nasional di samping Hukum Adat, Hukum Barat, dan Hukum lainnya yang tumbuh dan berkembang dalam Negara Republik Indonesia.<sup>11</sup>

Van den Berg dalam bukunya ”*Muhammadansch Recht*” (Asas-asas Hukum Islam) menyatakan bahwa, “Hukum Islam diperlukan bagi orang-orang

<sup>7</sup> G.W. Paton, *A. Text Book of Jurisprudence*, Oxford University Press, 1964, p. 204-205.

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 5-6.

<sup>9</sup> J.J.H. Bruggink, *Rechtsreflecties*, terj, Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum Citra Aditya Bakti*, Bandung, 1995, h. 119.

<sup>10</sup> Hartono Mardjono (Selanjutnya disebut Hartono 1), *Menjalankan Syari'ah Islam*, Studia Press, Jakarta, 2000, h. 11-12.

<sup>11</sup> Gemala Dewi *Op. Cit*, h. 19-20.

Islam Bumiputra walaupun dengan sedikit penyimpangan-penyimpangan".<sup>12</sup> Sementara itu, Ichtianto mengatakan bahwa Teori *Receptio in Complexu* yang digagas oleh Salomon Keyzer yang dikuatkan oleh Christian Van den Berg menjelaskan; "Setiap penduduk berlaku hukum agamanya masing-masing. Penduduk yang beragama Islam berlaku baginya Hukum Islam. Demikian juga hukum yang berlaku bagi pemeluk agama lainnya, sesuai dengan hukum agamanya masing-masing".<sup>13</sup> Selanjutnya Teori Eksistensi, adalah teori yang menjelaskan bahwa ada Hukum Islam dalam hukum nasional. Menurut teori ini, "keberadaan Hukum Islam dalam tata hukum nasional menjadi suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri keberadaannya. Bahkan merupakan bahan utama hukum nasional".<sup>14</sup>

Sementara itu, Hazairin menjelaskan bahwa, "...sesuai dengan Pasal 29 ayat (1) UUD 1945, Negara Republik Indonesia berkewajiban membentuk hukum nasional Indonesia yang bahannya adalah hukum agama. Hukum agama yang masuk dan menjadi hukum nasional Indonesia bukan hanya Hukum Islam saja, melainkan juga hukum agama lain...".<sup>15</sup> Selanjutnya Teori *Receptio a Contrario* dari Sayuti Thalib yang merupakan pengembangan dari Teori *Receptio Exit*, menjelaskan bahwa menurut teori ini berlaku ketentuan:

- a). Bagi orang Islam berlaku Hukum Islam.
- b). Hal tersebut sesuai dengan keyakinan dan cita-cita hukum, cita-cita batin dan moralnya.
- c). Hukum Adat berlaku bagi orang Islam kalau tidak bertentangan dengan agama Islam dan Hukum Islam.<sup>16</sup>

Secara teoritis dibedakan adanya tiga macam dasar berlakunya hukum, yaitu: berlakunya secara yuridis, berlaku secara sosiologis, dan berlaku secara

<sup>12</sup> Sayuti Thalib, dalam Idris Ramulyo, *Asas-asas Hukum Islam, Sejarah Timbul dan Berkembangnya Hukum Islam dalam Sistem Hukum di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, h. 54.

<sup>13</sup> Ichtianto, *Pengembangan Teori Berlakunya Hukum Islam di Indonesia* dalam Tjun Suryaman (ed), *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Pembentukan*, Rosdakarya, Bandung, 1991, h. 123. Bandingkan juga dengan H. Muchsin, *Masa Depan Hukum Islam di Indonesia*, STIH IBLAM, Jakarta, 2004, h. 23.

<sup>14</sup> Ichtianto, *Ibid*, h. 182-183.

<sup>15</sup> Hazairin dalam Ichtianto, *Ibid*, h. 131.

<sup>16</sup> Sajuti Thalib, *Receptio A Contrario*, Academica, Jakarta, 1980, h. 45-49.

filosofis.<sup>17</sup> Sedangkan Mutamimul Ula menjelaskan bahwa Hukum Islam dapat menjadi mainstream, sedangkan hukum barat dan hukum adat dapat menjadi komplementer, hal ini didasarkan pada alasan yang kuat, salah satunya adalah kesepakatan ahli hukum bahwa hukum yang ideal adalah haruslah memenuhi syarat filosofis, yuridis, dan sosiologis<sup>18</sup>.

## 2.2. Pengertian Perbankan Syariah

Menurut UU Perbankan Syariah, Bank Syariah didefinisikan sebagai: "Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah."

Sementara itu, menurut Sutan Remy Shahdeini, Bank Syariah adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu menyalurkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.<sup>19</sup>

## 2.3. Ciri-ciri dan Karakteristik Bank Syariah

Ciri-ciri bank syariah adalah:

- a. keuntungan dengan biaya yang disepakati tidak kaku dan ditentukan berdasarkan kelayakan tanggungan resiko dan pengorbanan masing-masing.
- b. beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas waktu. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.
- c. penggunaan persentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindari, karena persentase bersifat melekat pada sisi hutang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- d. dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti ditetapkan dimuka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang untung ruginya suatu proyek yang dibiayai oleh bank hanyalah Allah SWT semata
- e. mengarahkan dana masyarakat dalam bentuk deposito tabungan oleh menyimpan dianggap sebagai titipan (*wadi'ah*), sedangkan bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-

<sup>17</sup> Soerjono Sukanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Hukum di Indonesia*, UI Press, Jakarta, 1986, h. 34-35.

<sup>18</sup> Mutamimul Ula, *Penerapan Syari'at Islam*, Tarbiyatuna, Jakarta, 2000, h. 21-24.

<sup>19</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, Cetakan ke-3, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hlm. 1.

- proyek yang dibiayai bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah sehingga pada penyimpanan tidak dijanjikan imbalan yang pasti.
- f. Dewan Pengawas Syariah (DPS) bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariah. Selain itu, manager dan pimpinan bank islam harus menguasai dasar-dasar muamalah islam.
  - g. fungsi kelembagaan bank syariah selain menjembatani antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu amanah. Artinya, kewajiban penjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana diambil oleh pemiliknya.<sup>20</sup>

Sedangkan karakteristik bank syariah antara lain, yaitu:

- a. pelanggaran riba dalam berbagai bentuk;
- b. tidak mengenal konsep waktu dari uang (*time value of money*);
- c. konsep uang sebagai alat tukar bukan komoditas;
- d. tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif;
- e. tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang;
- f. tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

#### 2.4. Produk-Produk Bank Syariah

Bank Syariah merupakan bank dengan prinsip dasar bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya baik dalam pengerahan dananya maupun dalam penyaluran dananya. Secara garis besar jenis usaha kegiatan bank syariaah dapat dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori utama yaitu penghimpunan dana (*funding*), penyaluran dana (*landing*), dan pelayanan jasa

##### a. Penghimpunan Dana (*Funding*)

Dalam penghimpunan dana, bank syariah melakukan mobilisasi dan investasi tabungan untuk membangun perekonomian dengan cara yang adil sehingga keuntungan data dijamin bagi semua pihak. tujuan mobilisasi dana merupakan hal penting karena islam secara tegas mengutuk penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai tujuan sosial ekonomi islam. Dalam hal ini, bank syariah tidak melakukannya dengan prinsip bunga (*riba*), melainkan dengan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat islam, terutama *mudharabah* (bagi hasil) dan *wadi'ah* (titipan).

<sup>20</sup> Sofinayah Ghufroon, *Brief Book Edukasi Profesional Syariah, Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Cetakan ke 1, Renaisan, Jakarta, 2005, hlm. 28-29.

b. Penyaluran Dana (*Landing*)

Dalam penyaluran dana, bank syariah dapat memberikan berbagai bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mempunyai 5 (lima) bentuk utama, yaitu: *mudharabah* (pembiayaan dengan prinsip bagi hasil antara bank dan nasabah, pembiayaan di mana pemilik modal (bank) menyediakan sebagian besar modal oleh suatu usaha yang disepakati), *musyarakah* (pembiayaan yang dilakukan melalui kerjasama usaha antara bank dengan nasabah di mana modal usaha berasal dari kedua belah pihak. Dalam pembiayaan *musyarakah* ini, keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi *sharing* modal masing-masing dengan pola bagi hasil), *murabahah* dan *salam* (dengan pola jual beli), dan *ijarah* (dengan pola sewa operasional maupun finansial). Selain kelima bentuk pembiayaan ini, terdapat berbagai bentuk pembiayaan yang merupakan turunan langsung atau tidak langsung dari kelima bentuk pembiayaan di atas. Bank syariah juga mempunyai produk pelengkap berbasis (*fee based service*) seperti *qardh* dan jasa keuangan lainnya.

c. Jasa Pelayanan

Selain menjalankan transaksi untuk mencari keuntungan, bank syariah juga melakukan transaksi yang tidak untuk mencari keuntungan. Transaksi ini tercakup dalam jasa pelayanan (*free based income*). Beberapa untuk layanan jasa yang disediakan oleh bank syariah untuk nasabahnya, antara lain jasa keuangan, agen, dan jasa non keuangan. yang termasuk dalam jasa keuangan antara lain *wadi'ah yad dhamanah* atau titipan (dalam bentuk giro dan tabungan), *wakalah* (pelimpahan kekuasaan kepada bank untuk bertindak mewakili nasabah), *kafalah* (jaminan yang berikan seseorang untuk menjamin pemenuhan kewajiban pihak kedua), *hiwalah* (pengalihan dana atau hutang dari depositor atau dektor ke penerima atau kreditur), *rahn* (pinjaman dengan jaminan atau gadai atau *mortgage*), *sharf* (jual beli mata uang). Bank syariah juga bisa bertindak sebagai agen investasi dalam bentuk *Mudharabah Muqayadah* atau investasi terikat, ketika nasabah investor memberikan batasan-batasan investasi yang diinginkannya. Bank hanya bertindak sebagai agen atau perantara untuk mempertemukan investor dan pengusaha. Selain itu, bank syariah juga dapat

memberikan jasa non keuangan, seperti menyediakan pelayan titipan *wadi'ah yad amanah (save deposit box)*.

## 2.5. Akad Pembiayaan Ijarah

Pengertian pembiayaan sendiri disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka

(25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) yang menyatakan sebagai berikut:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah dan musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah mntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUDS 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.

Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.<sup>21</sup> Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa menyewa, wakalah dan gadai. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 13 UU Perbankan Syariah, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUDS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

Salah satu produk perbankan syariah dalam kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan berdasarkan akad *ijarah* (persewaan) atau pembiayaan *ijarah*. Secara harfiah, *ijarah* merupakan akad sewa-menyewa barang antara pihak bank (*muajjir*) dan pihak nasabah sewa sebagai penyewa (*musta'jir*) dan setelah masa sewa berakhir, barang sewaan tersebut akan dikembalikan kepada *muajjir*.

<sup>21</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Edisi 1, Cetakan ke-3, Rajawali Pers, 2011, hlm. 35.



Menurut bahasa *Al Ijarah* berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al 'Iwwadhu* (ganti). Dari sebab itu, *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). Menurut pengertian syara', *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengantian.<sup>22</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, *ijarah* diartikan sebagai transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Sedangkan Penjelasan atas ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barangdan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk imbalan atas objek sewa yang disewakan.

Demikian pula halnya dengan penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf f UU Perbankan Syariah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *ijarah* adalah akad penyewa dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri.

---

<sup>22</sup> Sayyid Sabiq, dalam Rahmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 231.

### BAB III. METODE PENELITIAN

#### 3.1. Metode Pendekatan

Penelitian ini didasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan *doktrinal* atau *normatif*<sup>23</sup> yang memandang hukum sebagai seperangkat aturan atau kaidah yang bersifat normatif yaitu yang memandang hukum sebagai seperangkat kaidah yang bersifat *normatif* atau apa yang menjadi teks Peraturan Perundang-Undangan (*law in books*). Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat adalah prinsip dan pengaturan akad pembiayaan pada perbankan syari'ah menurut hukum positif, maka diharapkan akan diperoleh pemahaman yang integral tentang prinsip dan pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syari'ah menurut Hukum Islam dan hukum positif. Kemudian dalam penelitian ini juga ditunjang dengan data lapangan sebagai bahan penunjang penelitian hukum normatif.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*)<sup>24</sup>.

#### 3.2. Sumber Dan Jenis Bahan Hukum

Penelitian ini dilaksanakan di Perpustakaan baik perpustakaan umum maupun perpustakaan Universitas Mataram, Perpustakaan Fakultas Hukum, serta perpustakaan yang tersedia secara digital/online melalui media internet.

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data-data yang berasal dari bahan-bahan pustaka atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang meliputi: al-Qur'an, al-Hadits, ijtihad ulama, dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif di Indonesia), putusan pengadilan, literatur dan sumber hukum dalam Islam, termasuk didalamnya berbagai keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh organisasi kemasyarakatan Islam baik yang berskala lokal, nasional maupun internasional seperti fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI, hasil-hasil penelitian, artikel-artikel ilmiah, buku-buku literatur, dokumen-dokumen

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 1995, hal 15

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Jakarta, 2004 hal 20

resmi, arsip dan lain-lain serta kamus maupun ensiklopedi yang diperlukan yaitu yang berkaitan dengan perbankan syariah.

### **3.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, akan dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen yang dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- 1). Pada tahap awal, akan dilakukan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan cara menginventarisir peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku dan literatur lain sebagai sumber data sekunder yang berkaitan dengan fokus penelitian. Cara ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum dan menyeluruh, tentang apa yang tercakup di dalam fokus permasalahan yang akan diteliti.
- 2). Studi dokumen, yaitu meneliti berbagai dokumen serta bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, terutama peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan badan arbitrase, serta literatur yang berkaitan dengan perbankan syariah dan asuransi konvensional.

### **3.4. Teknik Analisa Bahan Hukum.**

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, maka dalam penelitian ini analisis yang digunakan berdasarkan pada pendekatan doktrinal yaitu dilakukan analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif melalui metode interpretasi hukum diantaranya metode interpretasi otentik, dan gramatikal. Dalam tahap ini terutama akan dilakukan inventarisasi terhadap berbagai norma hukum yang terkait dengan perbankan syariah. Dalam hal ini akan dilakukan pengumpulan terhadap semua asas-asas dan kaidah-kaidah yang terkait dengan permasalahannya, untuk kemudian diorganisir kedalam suatu sistim yang komprehensif, setelah sebelumnya dilakukan koleksi terhadap keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang telah terkumpul tersebut, selanjutnya dilakukan klasifikasi untuk kemudian dilakukan validasi terhadap semua aturan hukum melalui (penafsiran hukum) untuk membangun argumentasi hukum untuk dapat ditarik kesimpulan secara deduktif.

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan teknologi informasi telah menciptakan berbagai kesempatan di bidang keuangan salah satunya pada pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang. Perkembangan lembaga pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang sudah begitu pesat namun hanya dikuasai oleh lembaga keuangan bukan bank (perusahaan *leasing/multifinance*) konvensional, sehingga perbankan syariah pun harus melakukan inovasi produk yang berbasis syariah untuk menangkap peluang kebutuhan pasar.

Leasing atau ijarah merupakan salah satu bentuk pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang telah menjangkau berbagai objek seperti apartemen, perkantoran, pertokoan, perumahan, telepon, mobil, komputer dan bahkan bangunan dan peralatan pabrik.<sup>25</sup> Namun pada kenyataannya Bank syariah selama ini memfasilitasi kebutuhan pembiayaan jangka menengah dan panjang dengan skim Murabahah (jual beli). Penggunaan skim Murabahah dengan karakteristik harga jual tidak dapat berubah selama masa akad berimplikasi bank syariah harus menanggung *rate of return risk* yang sangat tinggi. Selain itu, dengan pola perhitungan margin secara proporsional, semakin panjang jangka waktu pembiayaan Murabahah semakin besar pula *margin loss opportunity* bank syariah.

Untuk menjawab hal di atas, maka pembiayaan dengan skim *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dengan skim IMBT, bank syariah dapat menetapkan harga sewa yang lebih fleksibel dan kompetitif kepada nasabah.

*Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* (IMBT) merupakan pengembangan dari transaksi ijarah, maka ketentuannya juga mengikuti ketentuan ijarah. Di beberapa Negara dan juga dalam bank Syariah IMBT juga dikenal dengan sebutan *al-Ijārah wal Iqtina* yang artinya sama dengan *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* yaitu pengalihan/ perpindahan hak kepemilikan dengan opsi menjual atau menghibahkan pada akhir masa sewa. *al-Ijārah wal Iqtina* merupakan konsep *hire purchase*, dalam lembaga keuangan Islam disebut dengan *financial leasing with purchase option*.

---

<sup>25</sup> Agus Sartono mendefinisikan Leasing adalah suatu kontrak antara pemilik aktiva yang disebut dengan lessor dan pihak lain yang memanfaatkan aktiva yang disebut dengan lessee untuk

#### 4.4. Permasalahan Hukum Prinsip dan Pengaturan Akad Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah menurut Hukum Positif

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI.IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, bahwa ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri<sup>26</sup>.

Definisi lainnya, ijarah adalah penjualan manfaat atau salah satu bentuk aktifitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta salah satu bentuk tolong-menolong yang dianjurkan agama. Menurut bahasa, ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang artinya adalah *al-iwadh* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai ganti dan upah. Dalam arti luas ijarah adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu<sup>27</sup>.

Jadi dapat disimpulkan Ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Bank Syariah yang menerapkan produk *ijarah*, dapat melakukannya dalam bentuk leasing, akan tetapi pada umumnya, bank Syariah dalam prakteknya lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiya bit tamlik* karena lebih memudahkan dalam operasional bank. Selain itu bank syariah tidak direpotkan untuk mengurus pemelihara asset baik pada saat leasing maupun sesudahnya<sup>28</sup>.

##### 1. Landasan Hukum Ijarah

Landasan hukum tentang Ijarah diantaranya terdapat dalam Al-qur'an dan Hadits antara lain:

Dalam Firman Allah SWT:

وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ، ...  
يَمَاتِعْمَلُونَ بَصِيرًا

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

jangka waktu tertentu. Lihat, Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE UGM), 304

<sup>26</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan "* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, maret 2010), Hlm 138

<sup>27</sup> <https://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/akad-ijarah/senin>, 6 maret 2015, 17:00

<sup>28</sup> Adiwarman karim, *Loc. Cit.*

kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” {QS. Al-Bâqarah [2]: 233}

Firman Allah SWT :

هُم فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ أَمْ يَسْمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ  
أَ، وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا

“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.” {QS. al-Zukhruf [43]: 32}

“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” (QS. al-Qashash [28]:26).

Dan terdapat dalam Hadits sebagai berikut:

“Sesungguhnya Rasulullah saw pernah berbekam kepada seseorang dan beliau memberi upah tukang bekam itu (HR. Bukhari-Muslim).

“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka”. (HR. Abu Ya’la, Ibnu Majah, at-Thabrani dan Tirmidzi)<sup>29</sup>.

“Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda: Apabila kamu mengangkat pekerja maka beritahukanlah upahnya”. (HR. Abdur Razaq).

“Dari Sa’d bin Abi Waqqash, di berkata: Kami pernah menyewakan tanah pada masa Rasulullah saw dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah saw melarang kami melakukan hal tersebut dan mengizinkan kami menyewakannya dengan emas atau perak”. (HR. Al-Darimi).

“Dari Amr bin Auf dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah saw bersabda: 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”. (HR. Tirmidzi)

Ijma’ ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa. Selanjutnya Kaidah fiqh yang menjelaskan bahwa “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.” Kemudian

<sup>29</sup> Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta:Ull Press, Juni 2008), Hlm.273

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

## 2. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Rukun akan ijarah diantaranya yaitu:

- a) Mu'jar (orang atau barang yang disewa)
- b) Musta'jir (orang yang menyewa)
- c) Sighat (ijab dan qabul)
- d) Upah dan manfaat

Sementara itu, Syarat Ijarah adalah sebagai berikut:

- a) Kedua orang yang berakad harus baligh dan berakal
- b) Menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah
- c) Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui secara sempurna
- d) Objek ijarah boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak tercatat
- e) Objek ijarah sesuatu yang diharamkan oleh syara' dan merupakan sesuatu yang bisa disewakan
- f) Yang disewakan bukan suatu kewajiban bagi penyewa
- g) Upah atau sewa dalam akad harus jelas, tertentu dan sesuatu yang dinilai harta.

Dalam hal sewa menyewa atau kontrak tenaga kerja, maka haruslah diketahui secara jelas dan disepakati bersama sebelumnya:

- a) Jenis pekerjaan, dan jumlah jam kerjanya setiap harinya.
- b) Beberapa lama masa kerja, haruslah disebut satu atau dua tahun.
- c) Beberapa gaji dan bagaimana sistem pembayarannya harian, bulanan, mingguan, atukah borongan. Tunjangan” harus disebutkan dengan jelas, misal: transportasi, makan, kesehatan, dan lainnya.

Begitu pula dengan Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh asset yang disewakan harus tentu dan juga diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.

- 1) Kepemilikan asset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga asset tersebut terus dapat memberi manfaat.
- 2) Akad ijarah dihentikan pada saat asset tidak lagi memberi manfaat.

- 3) Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir, apabila aset akan dijual harganya ditentukan pada saat di akhir<sup>30</sup>.

Hikmah disyari'ahkannya ijarah dalam bentuk pekerjaan atau upah mengupah adalah karena dibutuhkan dalam kehidupan manusia. Tujuan dibolehkannya ijarah pada dasarnya adalah untuk mendapatkan keuntungan materil. Namun, itu bukanlah tujuan akhir karena usaha yang dilakukan atau upah yang diterima merupakan sarana untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT. Adapun hikmah diadakannya ijarah antara lain:

- a) Membina ketentraman dan kebahagiaan. Dengan adanya ijarah, akan mampu membina kerja sama antara mu'jir dan musta'jir. Sehingga akan menciptakan kedamaian dihati mereka. Dengan diterimanya upah dari orang yang memakai jasa, maka yang memberi jasa dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Apabila kebutuhan hidup terpenuhi, maka musta'jir tidak lagi resah ketika hendak beribadah kepada Allah SWT. Dengan transaksi ijarah, dapat berdampak positif terhadap masyarakat terutama dibidang ekonomi, karena masyarakat dapat mencapai kesejahteraan yang lebih tinggi. Bila masing-masing individu dalam suatu masyarakat itu lebih dapat memenuhi kebutuhannya, maka masyarakat itu akan tentram dan aman.
- b) Memenuhi nafkah keluarga. Salah satu kewajiban seorang muslim adalah memberikan nafkah kepada keluarganya, yang meliputi istri, anak-anak dan tanggung jawab lainnya. Dengan adanya upah yang diterima *musta'jir*, maka kewajiban tersebut dapat dipenuhi.
- c) Memenuhi hajat hidup masyarakat. Dengan adanya transaksi ijarah khususnya tentang pemakaian jasa, maka akan mampu memenuhi hajat hidup masyarakat, baik yang ikut bekerja, maupun yang menikmati hasil proyek tersebut. Maka ijarah merupakan akad yang mempunyai unsur tolong menolong antar sesama.
- d) Menolak kemungkaran. Diantara tujuan ideal berusaha adalah dapat menolak kemungkaran besar akan dilakukan oleh yang menganggur. Pada intinya, hikmah ijarah yaitu untuk memudahkan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

---

<sup>30</sup> Asarya, "Akad dan Produk Bank Syariah", (Jakarta: Rajawali Perss, 2013), Hlm.101



### 3. Objek Ijarah

Ketentuan Objek Ijarah ini antara lain

- a. Objek Ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa
- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat yang diperbolehkan
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik dan sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan (jahalah) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Bank Syariah sebagai pembayaran manfaat
- h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dengan jenis yang sama dengan objek kontak
- i. Kelenturan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak<sup>31</sup>.

Sewa atau ijarah dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan. Tetapi merupakan aktifitas jual-beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli asset, dapat mendatangi hak milik dana dalam hal ini (bank) untuk membiayai asset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan asset tersebut.

Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu tehnik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli asset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli asset tersebut.

### 4. Macam-Macam Ijarah dan Hukumnya

Ijarah ada dua macam:

- a. Ijarah atas manfaat, disebut juga sewa menyewa. Dalam ijarah bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.

<sup>31</sup> Muhammad, "Model-model Akad Pembiayaan", (Yogyakarta: Ull press, Januari 2009), cet-1, hal.129

- b. Ijarah atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam ijarah bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang<sup>32</sup>.

Hukum Ijarah atas Manfaat (Sewa-menyewa), Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

Hukum *Ijarah* atas Pekerjaan (upah-mengupah). *Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci, atau kulkas, dan ssebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan tersebut disebut *ajir*<sup>33</sup>.

## 5. Permasalahan Prinsip dan Pengaturan Ijarah

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak milik), jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa<sup>34</sup>.

Dalam praktek perbankan syariah akad ijarah sulit dilaksanakan, karena akan membuat repot dan rumit dalam pelaksanaannya, oleh karena itu ijarah dalam prakteknya perbankan syariah menggunakan sistem pembiayaan (penyaluran) dana dan pelayanan jasa perbankan untuk pembiayaan yang lazim adalah pembiayaan dengan skema Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT atau sewa beli, pembiayaan multijasa (dimana bank syariah mendapatkan imbalan jasa atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah seperti Rumah, Mobil dan lain-lain. Dan skim pembiayaan ini menggunakan skim pembiayaan sewa menyewa hal ini sejalan dengan prinsip dasar muamalah yang mana bahwa "hukum asalnya

<sup>32</sup> Asarya, "Akad dan Produk Bank Syariah", (Jakarta: Rajawali Perss,2013),Hlm. 101

<sup>33</sup><http://dianasafitrii.blogspot.com/2013/05/ijarah-dan-aplikasinya-dalam-lembaga.html>,minggu 08 Maret 2015, 13:05

<sup>34</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan "* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Maret 2010), Hlm 137

muamalah pada dasarnya boleh kecuali ada dalil yang melarangnya". Dalam hal akad ijarah tidak ada dalil yang melarangnya artinya boleh termasuk pengembangannya menjadi akad IMBT atau akad sewa menyewa. Walaupun secara prinsip memungkinkan untuk pembiayaan infrastruktur dan peralatan, namun dalam praktek masih belum dapat dilaksanakan, karena bank masih mudah menggunakan skema murabahah (jual beli).

#### 4.3. Model Akad Ijarah Di Perbankan Syariah Menurut Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif

##### 1. Akad Ijarah di Perbankan Syariah

Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak sewa guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>35</sup> Secara umum akad ini diperbolehkan oleh fuqaha. Hal ini disebabkan meskipun syariat tidak memperbolehkan *fixed charge* pada modal finansial, namun ia memperbolehkan *fixed charge* pada modal riil. Hal ini dikarenakan dengan mengubah modal finansial ke dalam aset non finansial penyedia dana sudah melibatkan dirinya dalam suatu risiko.<sup>36</sup>

Dalam kegiatan ekonomi transaksi seperti ini pada umumnya dikenal dengan nama leasing (sewa guna usaha), di mana pihak pemberi jasa sewa guna (*lessor*) memberikan kesempatan kepada penyewa (*lessee*) untuk memperoleh manfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan penyewa 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 *lessor*.<sup>37</sup>

Agus Sartono memberikan ciri-ciri dari bentuk pembiayaan *ijarah* adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

- a. Obyek sewa guna digunakan *lessee* dalam masa kontrak dengan jangka waktu relatif singkat dari masa umur ekonomisnya

<sup>35</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 116

<sup>36</sup> M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2000), 118

<sup>37</sup> Didik Hijrianto, "Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (2010)

<sup>38</sup> Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE UGM), 304

- b. Jumlah seluruh pembiayaan sewa secara berkala yang dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal.
- c. Risiko ekonomis dan biaya pemeliharaan barang modal menjadi ditanggung oleh pihak *lessor*.
- d. Barang modal yang menjadi obyek sewa harus dikembalikan oleh pihak *lessee* kepada *lessor* pada akhir masa kontrak atau dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* tidak memiliki hak/opsi untuk membeli obyek sewa guna.
- e. Bersifat *cancellable* atau pihak *lessee* dapat secara sepihak membatalkan perjanjian kontrak sewa guna sewaktu-waktu.

Jenis transaksi ini tidak begitu populer di lembaga-lembaga keuangan karena berbagai alasan teknis. Salah satu alasan utama tidak populernya jenis ini adalah karena belum tersedianya dukungan pasar sekunder atas barang bekas sewa guna.

Sifat dasar transaksi bank syariah merupakan investasi, jual beli, dan sangat beragamnya pelaksanaan pembiayaan yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah, seperti pembiayaan dengan prinsip *murābahah* (jual beli), *ijārah* (sewa) atau *ijārah wa iqtinā'* atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlik* (sewa beli) dan lain-lain.

Produk pembiayaan *ijārah* pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya, termasuk dalam katagori *natural certainty contracts* dan pada dasarnya adalah akad jual beli. Dalam pembiayaan *ijārah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema *ijārah*, bank syariah dan lembaga keuangan syari'ah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.<sup>39</sup>

Bentuk pembiayaan *ijārah* merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. Secara umum timbulnya *ijārah* disebabkan oleh adanya kebutuhan (*need*) akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan.

Jika dilihat dari historisnya, pada mulanya transaksi *ijārah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak

---

<sup>39</sup> Tatang Sutardi, "Ijarah (Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah)", *Makalah*, t.t.p, 2008, hlm. 2.

milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijārah* sama saja dengan prinsip jual beli tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, sedangkan pada *ijārah* objek transaksinya adalah manfaat barang dan jasa.

Kemudian akad *ijārah* ini dimodifikasi dengan dasar kebutuhan masyarakat yang kian melonjak. Sehingga ada akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan atau yang biasa disebut dengan *ijārah wa iqtinā* atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (*financing hire purchase*), dua akad bersamaan dalam satu transaksi. Di sini terdapat dua akad yaitu *ijārah* (sewa) dan *bayʿ*, (pembelian), akan tetapi terkumpul di antara keduanya dalam satu transaksi jual beli dengan satu harga. Dan tentunya harga harus diketahui oleh kedua belah pihak yang bersangkutan (*muʿjir/muājir* (yang menyewakan) dan *mustajir* (penyewa), sebagaimana yang dikatakan oleh Jaʿfar al-Dimsyaqi: “sesungguhnya setiap barang dan jasa yang dapat dijual serta disewa, hendaknya harus memiliki nilai yang diketahui oleh para pelakunya, maka dengan begitu akan terjadi tawar-menawar pada proses tersebut, sehingga bisa menjadi murah bahkan menjadi mahal yang relatif sesuai dengan kemampuannya”. Hal ini selaras dengan sabda Nabi saw yang diriwayatkan oleh Ibn Majah: “*ghalat al-ibilu wa hānat*”.<sup>40</sup> *Al-Taʿjir* menurut bahasa diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *al-ijārah* adalah nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan.<sup>41</sup> Sedangkan *ijārah* menurut jumbuh ialah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.<sup>42</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>43</sup> Dengan demikian pada hakikatnya *ijārah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/biaya sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijārah* tidak ada

<sup>40</sup> Rafiq Yunus al-Mishry, *Ushūl al-Iqtishād al-Islāmy*, Cetakan ke-3, Damaskus: Dār al-Qalam, 1999, hlm. 128

<sup>41</sup> al-Musyaiqih, <http://www.direktoriislam.com>, diakses 11 Maret 2017.

<sup>42</sup> Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariʿah*. Bandung: Kaki Langit, 2004, hlm. 246.

<sup>43</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*. jilid 3, Beirut: Dār al-Kitāb al-Araby, 1983, hlm. 177.

perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna/manfaat saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Secara definitif dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Dalam Hukum Islam ada dua jenis *ijārah*, yaitu:<sup>44</sup>

- a) *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b) *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijārah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/mu'ajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

*Ijārah* bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara *ijārah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.

## 2. Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Perbankan Syariah

Pembiayaan *ijārah wa iqtinā'* atau *ijārah muntahiyah bi at-tamlik* atau akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan merupakan sebuah istilah modern yang tidak asing lagi pada saat ini. Istilah definitifnya tersusun dari dua kata, yaitu; *al-Ta'jir /al-ijārah* (sewa) dan *al-Tamlik* (kepemilikan)<sup>45</sup>.

Kata *al-tamlik* secara bahasa memiliki arti menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah (terminologi) ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan *al-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Istilah tersebut dapat dibedakan dalam beberapa katagori berikut ini:

- a. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli.
- b. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.
- c. Jika kepemilikan terhadap sesuatu tanpa adanya ganti maka ini adalah hibah/pemberian.

<sup>44</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 99.

<sup>45</sup> Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha, *Implementasi Ijarah dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta*, *Economica*, Volume VII/Edisi 1/Mei 2016, hlm. 102

- d. Adapun jika kepemilikan terhadap suatu manfaat tanpa adanya ganti maka disebut pinjaman.

Berdasarkan beberapa paparan definisi di atas, maka dapat diambil definisi inti dari *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* terdiri dari dua kata yaitu kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya perpindahan hak, dari hak sewa menjadi hak milik. Hal ini sesuai dengan kaedah fikih:<sup>46</sup> “*mā shahha an yumlika bil al-akhdzi shahha an yumlika bil bay“i*”. Maknanya ialah bahwa apa-apa yang dapat diambil manfaatnya, maka dapat pula dijual. Dengan pengecualian, selama barang atau jasa tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Secara rinci, prinsip *ujrah (ijārah)* dapat dilihat pada uraian di bawah ini:

1. *Ijārah Akad* sewa menyewa barang antara bank syariah (*muājir*) dengan penyewa (*mustajir*). Setelah masa sewa berakhir barang sewaan dikembalikan kepada *muājir*.
2. *Ijārah muntahiyah bi altamlīk* (IMBT) Akad sewa menyewa barang antara bank (*muājir*) dengan penyewa (*mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*.

Merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *ijarah muntahiya bittamlīk Al-bai'* merupakan akad jual-beli sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiya bittamlīk* pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

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

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 dan Peraturan Bank Indonesia akad *ijarah muntahiya bittamlīk*" adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

<sup>46</sup> Muhammad al-Ruky, dalam Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha, *Implementasi Ijārah, Ibid.*

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat permindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu diakhir periode.

**a. Rukun dan Syarat Ijarah Muntahia Bittamlik**

Dalam semua pembiayaan murabahah, termasuk pembiayaan KPR syariah, terdapat rukun *ijarah muntahia bittamlik* diantaranya:

- a) Adanya pihak yang berakad.
- b) Objek yang diakadkan.
- c) Akad/sighat.

Dengan mengacu pada murabahah dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah adalah sebagai berikut:

- a) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah
- b) Kontrak transaksi harus sah dan terbebas dari riba.
- c) Objek transaksi jelas.
- d) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut<sup>47</sup>.

Selain itu juga, dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan bersifat khusus. Adapun ketentuan yang bersifat umum menurut Fatwa DSN No: 27/DSN-MUI/III/2002 dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* sebagai berikut:

- 1) Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula dalam aqad IMBT,
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani,
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad.

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hal 49



Sedangkan ketentuan yang bersifat khusus dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* yakni sebagai berikut:

- a) Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli (*bai'*) atau pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* (janji) dilaksanakan, maka pada akhir masa *ijarah* (sewa) wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan. Artinya dalam akad IMBT tidak bertentangan dengan prinsip syariah yaitu melarang 2 (dua) akad dalam satu perjanjian. Namun *Ijarah Muntahiya Bittamlik* memiliki perbedaan dengan leasing konvensional.

#### **b. Landasan Hukum Ijarah Muntahia Bittamlik**

Sebagai suatu transaksi yang bersifat tolong menolong, *ijarah* mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Quran dan Hadist. Konsep ini mulai dikembangkan pada masa Khalifah Umar bin Khattab yaitu ketika adanya sistem bagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari Khalifah Umar yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslimin di wilayah yang ditaklukkan. Langkah alternatif dari larangan ini adalah membudayakan tanah berdasarkan pembayaran Kharaj dan Jizyah. Landasan *ijarah* disebut secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah Ayat (233), Allah SWT menjelaskan bahwa:

Artinya: *"dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan"*.

Dalam ayat di atas dijelaskan bahwa tidak berdosa jika ingin mengupahkannya sesuatu kepada orang lain dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan tersebut, dalam ayat ini dijelaskan bahwa jika ingin anak-anak disusui oleh orang lain, maka pekerjaan seperti ini tidak berdosa asalkan kita membayar upah. Jika dipahami lebih dalam ayat ini mengisyaratkan kebolehan

untuk menyewa jasa orang lain dalam melakukan sesuatu pekerjaan yang kita butuhkan.

### c. Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

*Al-bai ijarah muntahiya bittamlik* merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai* dan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. *Al-bai* merupakan akad jual beli, sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiya bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut:

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

Dalam *ijarah muntahiya bittamlik* terjadi kepemindahan hak milik barang yaitu dengan cara pembiayaan murabahah. Adapun faktor atau rukun yang harus ada dalam pembiayaan murabahah adalah:

- a) Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)
- b) Objek mudharabah (modal dan kerja)
- c) Persetujuan kebelah pihak
- d) Nisbah keuntungan<sup>48</sup>.

Implementasi akad *ijarah* dalam penyaluran dana perbankan syariah dengan menggunakan skema IMBT bertujuan untuk memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang dengan sistem sewa, dan pada akhir sewa nasabah mempunyai hak opsi. Adapun objek sewa: properti, alat transportasi, alat-alat berat, dan lain-lain. Dalam pembiayaan IMBT Pemilik sewa (Bank) bank wajib menyediakan barang sewa, dan bank juga dapat mewakilkan kepada nasabah untuk menarikan barang yang akan disewa oleh nasabah sedangkan Penyewa (Nasabah). Dokument yang diperlukan oleh bank syariah dalam pembiayaan IMBT adalah surat persetujuan prinsip, Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, Perjanjian pengikatan jaminan, Surat permohonan realisasi *ijarah*, dan akad pengalihan kepemilikan objek sewa.

*Ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang. Bank Syariah yang melaksanakan produk *ijarah*, dapat melakukan dalam bentuk *leasing*. Akan tetapi pada umumnya, bank syariah lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiya bit tamlik* karena lebih sederhana. Selain itu bank tidak direpotkan untuk mengurus pemelihara asset baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

*Ijarah Muntahia Bittamlik* merupakan rangkain dua buah akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. *Al-bai'* merupakan akad jual-beli sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

Dalam konteks perbankan syariah masa kini IMBT diadopsi oleh *leasing* sehingga praktiknya hampir sama.<sup>49</sup> Sebab *al-bay'' wa ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bay''* dan akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. *Al-bay''* merupakan akad jual beli, sedangkan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* merupakan kombinasi sewa menyewa (*ijārah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.<sup>50</sup>

Pada dasarnya menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang *Ijārah* Pasal 324 Ayat (2), akad pemindahan kepemilikan pada *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* hanya dapat dilakukan setelah akad tersebut berakhir.<sup>51</sup> Akan tetapi dalam perkembangan prakteknya pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

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

<sup>48</sup> Muhammad, "Model-model Akad Pembiayaan", (Yogyakarta: Ull Press, Januari 2009), cet-1, hal.128-130

<sup>49</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 117.

<sup>50</sup> Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisi Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 149.

<sup>51</sup> Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari''ah*. Jakarta: Pusdiklat Peradilan Mahkamah Agung RI, 2009, 71.

Adapun bentuk alih kepemilikan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* antara lain:

- a. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa.
- b. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c. Harga ekuivalent dalam periode sewa, yaitu ketika membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
- d. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Adapun *ijārah* dalam pembiayaan bank syariah untuk pengadaan barang ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran sewa tanpa diakhiri dengan pemilikan.<sup>52</sup> Sedangkan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dalam perbankan syariah ialah akad sewa menyewa barang antara bank (*muājir*) dengan penyewa (*mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*. Sedangkan harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Hal ini selaras dengan perkataan Ibnu Qudamah mengenai *ijarah*, yaitu “*wa kullu mā jāza tsamanan fi albay’ i jāza, iwadhan fi al-ijārah*”<sup>53</sup>

Karim Syah menjelaskan bahwasannya dalam syariah, Bank dianggap pemilik dari barang yang disewakan; oleh karena itu menurut logika, Banklah yang membeli barang dari supplier. Untuk itu diawal Perjanjian IMBT harus ditentukan bahwa Bank Syariah memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang akan menjadi objek *ijārah*.<sup>54</sup> Dengan demikian dalam perjanjian IMBT akadnya adalah *ijārah* dengan *wa’ad* jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah *ijārah* berakhir (jika nasabah menghendakinya). Oleh karena itu perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah; juga dilampirkan konsep kuasa kepada Bank Syariah untuk menjual aset jika pada akhir masa

<sup>52</sup> Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta: Ekonisia, 2002, hlm. 99.

<sup>53</sup> Al-Athrom, Abdurrahman bin Shalih, *al-Wasathah al-Tijāriyyah fi al-Mu’āmalah al-Māliyyah*, Riyadh: Dār Isybiyiyā, 1995, hlm. 160

<sup>54</sup> Iswahjudi A. Karim, “Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bitamlik”, *Paper*, KarimSyah Law Firm. Jakarta, 2005, hlm. 5

*ijārah*, nasabah tidak ingin memiliki aset. Kuasa jual diperlukan karena aset sejak masa ijarah sudah dicatatkan atas nama nasabah.

Konsep kuasa jual ditandatangani setelah masa *ijārah* berakhir". Secara umum, kontrak *ijārah* bagaimana pun bentuknya, jika objeknya adalah barang yang tidak bergerak, Bank Syariah akan membelinya untuk kepentingan nasabah, yang akan menyerahkan kepada bank suatu imbalan penyewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yang cukup untuk menutupi modal pokok, dan bank akan memperoleh keuntungan dari aktifitas usaha, dan biasanya berakhir dengan perolehan nasabah untuk memiliki barang yang tidak bergerak tersebut. Dan jika berbentuk barang yang bergerak, Bank Syariah juga akan membelinya dan menyewakannya kepada nasabah, di mana nasabah tersebut memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan, antara memiliki barang tersebut, membuat akad baru ataupun menggugurkannya berdasarkan persyaratan yang telah disepakati. Mengingat bahwasanya kontrak ini tidak diberlakukan pada bank syariah terhadap komoditas yang dapat berubah atau yang cepat habis (barang konsumtif). Oleh karena, pada dasarnya prinsip *ijārah* sama dengan prinsip *murābahah*, perbedaannya hanya terletak pada objek transaksinya.

Apabila objek transaksi *murābahah* adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang dan jasa.<sup>55</sup> Penerapan pembiayaan *ijārah* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT) di Bank Syariah memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan *murābahah*. Kesamaan ini dapat dilihat dari kesamaan kategori akadnya, yaitu akad jual beli. Perbedaannya hanya pada objek yang diperjual-belikan, pada pembiayaan *murābahah* objeknya hanya berupa barang sedangkan pada IMBT ialah barang dan jasa. Hal ini juga dibolehkan secara hukum dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa "kegiatan usaha Bank Umum Syariah salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijārah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT) atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah". Akan tetapi pada realitanya *ijārah* dan/atau IMBT ini jarang diaplikasikan oleh bank syariah, padahal dalam rangka

---

<sup>55</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011, hlm. 99.

diversifikasi produk pembiayaan, akad ini dipandang perlu untuk dioptimalkan implementasinya.

Pada dasarnya akad ini bisa memberikan keuntungan baik bagi bank syariah ataupun nasabah. Keuntungan yang diperoleh nasabah misalnya ialah penambahan modal untuk meningkatkan investasi, sedangkan keuntungan bagi bank syariah, selain sebagai wujud diversifikasi produk, akad ini dapat mempercepat penyaluran dana dan meningkatkan pola investasi yang baik.

Berdasarkan pembahasan di atas, secara ringkas dapat diuraikankan bahwa landasan hukum *ijārah* bagi perbankan syariah yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 09/DSNMUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Dengan demikian, secara otomatis muamalah ini diperbolehkan oleh syar'i guna kemaslahatan manusia. Dengan alasan, bahwa Nabi pernah bersabda: *antum a'lamu bi umūri dunyākum*, dan juga para ulama berijtihad atas hal ini dengan apa yang telah disebutkan dari kaidah-kaidah yang terdahulu, yakni "pada asalnya seluruh muamalah itu boleh selama dalam muamalah tersebut tidak bertentangan dengan prinsip syariah, seperti tidak ada riba, *gharar*, maisir."

Adapun *ijārah* adalah termasuk salah satu perangkat permodalan dan produk pembiayaan yang penting guna mencapai suatu keuntungan (*profit*) yang diterapkan oleh perbankan syariah. Metode operasionalnya, bank syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan, dan terkadang juga barang yang tidak bergerak (seperti rumah), dan bank syariah menyewakannya kepada mereka, dengan harga yang telah disepakati.

Biasanya, pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Kemudian bank syariah memberikan pilihan pada saat berakhirnya kontrak, untuk memiliki barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (*ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*), atau dengan menyerahkannya kembali kepada bank (*ijārah*).

Pada prinsipnya, bank syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari nasabah yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk penyaluran dana). Sehingga produk yang disediakan oleh bank-bank

konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan, pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank syari'ah.<sup>56</sup>

Dalam menjalankan produk KPR, bank syari'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun salah satu skim yang digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).

Berdasarkan skim *ijarah* ini, bank syari'ah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berikut aplikasi Pembiayaan IMBT:<sup>57</sup>

- a. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
- b. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
- c. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
- d. Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)

---

<sup>56</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)" *La Riba* Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1, No. 1, Juli 2007

- e. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (*wa'ad*) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
- f. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
- g. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
- h. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
- i. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (*wa'ad*) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.

Secara umum, aplikasi perbankan dapat digambarkan skema berikut.<sup>58</sup> *Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dibandingkan dengan akad *mudharabah*, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi seperti risiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

---

<sup>57</sup> Fathurrahman Djamil, "Satuan Acara Pengajaran Mata Kuliah Fiqh Muamalah Dalam Keuangan Dan Perbankan Islam" (2011)



#### **D. Bentuk Akad Ijarah**

Akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* dalam bentuk akad ijarah adalah akta di bawah tangan. Akta di bawah 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.

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 di bawah 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.<sup>59</sup>

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 dilegalisasi oleh notaris, dengan cara sebagai berikut:<sup>60</sup>

- 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.
- b. Dilegalisasi oleh notaris bukan isi kontraknya.
- c. Legalisasi adalah sesuai bunyi aslinya.
- d. Jika terjadi permasalahan dikemudian hari, maka notaris 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

<sup>58</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 119

<sup>59</sup> Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Dasar-dasar Kontrak dan Akad*, Cetakan Pertama Yogyakarta. PT. MacoMedia. 2009. Hal, 48.

<sup>60</sup> Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah*, Edisi pertama. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2007, Hal. 73

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.

Perlu di ingat disini bahwa yang menjadi obyek kontrak/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. 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.<sup>61</sup>

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

---

<sup>61</sup> Salim H.S. *Hukum Kontrak Diluar KUHPerdara*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005. hal. 3

## 2). 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. Yang termasuk dalam akad bernama diantaranya sewa menyewa (*ijarah*):<sup>62</sup>

## 3). Akad Pokok

Jika dilihat dari kedudukannya akad *ijarah muntahiyah* termasuk dalam 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 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 murabahah, 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; perjanjian asesoir ini yang mengikut kepada perjanjian pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut.

## 4). Akad Bertempo

Serta dilihat dari segi unsur tempo yang terdapat di dalam *akad ijarah muntahiyah bittamlik*, maka akad *ijarah muntahiyah bittamlik* termasuk dalam

---

<sup>62</sup> Samsul Anwar, *Op cit* hal 87

akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*). Yang dimaksud dengan akad bertempo (*al-'aqd az-zumani*), adalah akad yang didalamnya unsur waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur 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 kecilnya nilai akad. Tidak mungkin suatu akad sewa menyewa terjadi tanpa adanya unsur lamanya waktu dalam mana persewaan berlangsung.

**e. Pemindahan Hak Milik Objek Sewa (*Ijarah Muntahia Bit Tamlik*)**  
**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 yang dicantumkan dalam kontrak sebagai berikut: "Jika penyewa telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa aset tersebut maka pemberi sewa akan menghibahkan asset 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 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 aset tersebut secara penuh. Untuk itu, harga aset yang disewa harus ditentukan dan dibagi dengan masa kontrak.<sup>63</sup> 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.

#### **4. Praktik Pembiayaan Ijarah Pada Bank Syariah**

Secara umum timbulnya *Ijarah* disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Dengan kata lain, apabila nasabah memiliki kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan barang atau manfaat barang akan dilakukan langsung oleh nasabah kepada pemilik barang (produsen) tanpa melalui bank syariah. Dengan demikian, praktik *Ijarah* yang terjadi pada aktivitas perbankan syariah, secara teknis merupakan perubahan cara pembayaran sewa dari tunai di muka (bank dengan pemilik barang) menjadi angsuran (bank dengan nasabah) dan/atau pengunduran periode waktu pembayaran (d disesuaikan dengan kemampuan nasabah) atas biaya sewa yang telah dibayarkan dimuka (oleh bank).<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cetakan Ketiga. Jakarta: PT. SinarGrafiKa Offset. 2004, Hal. 52

<sup>64</sup> Ascarya, *Op. Cit*, hlm, 223.

Berdasarkan penelitian Ascarya, tahapan pelaksanaan *Ijarah* pada Bank Syariah sebagai berikut:<sup>65</sup>

1. Adanya permintaan untuk menyewa barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah;
2. *Waad* antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati;
3. Bank syariah mencari barang barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah;
4. Bank syariah menyewa barang tersebut dari pemilik barang;
5. Bank syariah membayar sewa di muka secara penuh;
6. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah;
7. Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa;
8. Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran;
9. Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah;
10. Pada akhir periode, barang diserahkan kembali dari nasabah ke bank syariah, yang selanjutnya akan diserahkan ke pemilik barang.

Jadi menurut Ascarya, terdapat beberapa hal yang dapat dicermati lebih jauh, yaitu:<sup>66</sup>

1. Di beberapa bank, penggunaan uang muka dilakukan untuk memerikan jaminan bahwa memang benar akan menyewa barang dimaksud dari bank syariah. Uang muka diperlakukan sebagai pembayaran sewa dimuka
2. Di beberapa bank, penyediaan dana untuk menyewa barang disetorkan langsung ke rekening nasabah, yang selanjutnya atas nama bank syariah (*wakalah*), nasabah melakukan penyewaan barang dari pemilik barang.

### **B. Praktik pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Pada Bank Syariah**

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun apabila komitmen untuk membeli barang diawal tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *Ijarah*. Dari sisi *Ijarah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli,

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 224

<sup>66</sup> *Ibid*

perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa/*Ijarah*, sebelum transaksi jual beli dilakukan<sup>67</sup>.

Berdasarkan penelitian Ascarya, tahapan pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada Bank Syariah, tahapan pelaksanaan IMBT sebagai berikut:<sup>68</sup>

1. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah;
2. Waad antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga dan waktu sewa yang disepakati;
3. Bank syariah mencari yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah;
4. Bank syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang;
5. Bank syariah membayar tunai barang tersebut;
6. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah;
7. Akad antara bank dan nasabah untuk sewa beli;
8. Nasabah membayar sewa secara angsuran;
9. Barang diserahkan dari bank syariah kepada nasabah;
10. Pada akhir periode, dilakukan jualbeli antara bank syariah dan nasabah.

Jadi menurut Ascarya, dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada bank syariah terdapat beberapa hal yang dapat dicermati lebih jauh, yaitu di beberapa bank, komitmen untuk membeli barang pada akhir periode yang dituangkan dalam *Waad*, cenderung bersifat keharusan/ wajib bagi nasabah.<sup>69</sup>

Berdasarkan penelitian terlebih dahulu oleh Evy Tamala, Konsep Mekanisme Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di PT Bank Muamalat Syariah, Tbk menggunakan akad sewa-menyewa (*Ijarah*) dan pemindahan hak kepemilikan dengan akad jual beli sehingga telah sesuai dengan prinsip Islam.<sup>70</sup> Pemindahan kepemilikan pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada Bank DKI syariah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad jual beli (*Murabahah*) bila masa sewa diselesaikan sebelum masa sewa yang ditentukan berakhir serta akad hibah apabila masa sewa diselesaikan sesuai waktu yang telah ditentukan dan adapun pengikatan yang dilakukan agar kuat dimata hukum adalah pemberian akta hibah oleh bank kepada nasabah.<sup>71</sup>

<sup>67</sup> *Ibid*

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm, 225

<sup>69</sup> *Ibid*

<sup>70</sup> Evy Tamala, *Konsep dan Aplikasi Peralihan Kepemilikan Pada Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Studi Komparatif (PT Bank Muamalat Syariah Indonesia dan Bank DKI Syariah Wahid Hasyim)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2010, hlm 84

<sup>71</sup> *Ibid* hlm 86

Berdasarkan uraian di atas, bahwa model akad *ijarah* di perbankan syariah menurut prespektif hukum positif adalah model akad pembiayaan dan pelayanan jasa diantaranya akad pembiayaan sewa menyewa, sewa beli dengan opsi peralihan kepemilikan (*ijarah muntahiyah bittamlík*), dan akad multijasa, serta akad pelayanan jasa perbankan syariah seperti *save deposit box*. Hal inilah yang menjadi praktek dan operasional perbankan syariah di Indonesia termasuk di perbankan syariah di Nusa Tenggara Barat.



## BAB V. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

1. Permasalahan hukum pengaturan akad pembiayaan ijarah pada perbankan syariah menurut hukum positif adalah pengaturan akad pembiayaan ijarah belum diatur secara detail sehingga belum dipahami oleh pengelola dan nasabah perbankan syariah.
2. Model akad ijarah di perbankan syariah menurut prespektif hukum positif adalah model akad pembiayaan dan pelayanan jasa diantaranya akad pembiayaan sewa menyewa, sewa beli dengan opsi peralihan kepemilikan (*ijarah muntahiyah bittamlik*), dan akad multijasa, serta akad pelayanan jasa perbankan syariah seperti *save deposit box*.

### 5.2. Rekomendasi

1. Pemerintah perlu segera menerbitkan peraturan pelaksanaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah khususnya yang berkaitan dengan akad ijarah.
2. Majelis Ulama dan para ahli Hukum Islam perlu segera menyusun panduan akad ijarah sebagai pedoman bagi perbankan syariah dalam operasionalnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Abdul Gani, 2004, dalam Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Agustianto, 2007, *Fatwa Ekonomi Syari'ah di Indonesia*, www.pesantrenvirtual.com, diakses tanggal 4 Nopember 2007.
- Ascarya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Edisi I, Cetakan ke-3, Rajawali PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ali, Muhammad Daud, 1998, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Basyir, Ahmad Azhar, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta.
- Bruggink, J.J.H., 1995, *Rechtsreflecties*, terj, Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum Citra Aditya Bakti*, Bandung.
- Djamil, Faturahman, 1995, *Metode Ijtihad Majelis Tarjih Muhammadiyah*, Logos, Jakarta.
- Dahlan, Abdul Azis, dkk, (editor), 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Ichtiar Baru van Hoeve.
- Dzajuli dan Januari, 2002, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Ummat (Sebuah Pengenalan)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Dewi, Gemala, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, Widyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empris*, Cetakan. ke-2, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI, No. 21/DSN-MUI/X/2001 tentang *Pedoman Umum Asuransi Syari'ah*.
- Ghufron, Sofiniyah. 2005. *Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah, Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Renaisan, Jakarta.
- Ichtianto, 1991, *Pengembangan Teori Berlakunya Hukum Islam di Indonesia*" dalam Tjun Suryaman (ed), *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Pembentukan*, Rosdakarya, Bandung.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2004
- Muchsin, 2004, *Masa Depan Hukum Islam di Indonesia*, STIH IBLAM, Jakarta.
- P. Usanti dan Abd. Shomad. 2013. *Transaksi Bank Syariah*, Cetakan I, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Remy, Sutan Sjahdeini. 2007. *Perbankan Islam*, Cetakan ke-3, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan I, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Shadily, Hassan, 1980, *Ensiklopedi Indonesia*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Tarmizi, Erwandi. 2016. *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Cetakan ke -14, PT. Berkat Mulia Insani, Bogor.
- Ula, Mutamimul, 2000, *Penerapan Syari'at Islam*, Tarbiyatuna, Jakarta.

Umam, Khotibul. 2016. *Perbankan Syariah, Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Edisi I, Cetakan I, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Usman, Rahmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*, Cetakan I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

### **Peraturan Perundang-Undang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, LN Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, TLN Republik Indonesia Nomor 4867

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpun dan Penyalur Dana Bagi Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Usaha Penghimpun Dana dan Penyalur Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/Dpbs tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpun Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

