

Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Janji (*Wa'd*) Hibah Pada Perbankan Syariah

Oleh :

Nun Harrieti

Dosen Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung,

nun_harrieti@yahoo.com

ملخص

المشاكل المدروسة في هذه المقالة هي كيف عملية تمويل الإجارة المنتهية بالتملك مع الوعد الهبة بالعلاقة مع مبدأ الشريعة؟ وكيف حماية القانون على العملاء في تمويل الإجارة المنتهية بالتملك مع الوعد الهبة عند تحقيق الوعد الهبة من طرف واحد وعلاقته مع نصوص القانون عن البنوك الشرعية؟ الطريقة المستعملة في هذه الدراسة هي الوصفي النقدي مع النهج القانوني المعياري.

وتطبيق مبدأ الشريعة في تمويل الإجارة مع الوعد الهبة في علاقته مع مبدأ الشريعة هو بعقدين متفرقتين بين عقد تمويل الإجارة وعقد الهبة، وتعديد قدر الإجارة تحقق بدون تعديد القيمة المتبقية من المال. وحماية القانون للعملاء في تمويل الإجارة المنتهية بالتملك مع الوعد الهبة عند فصل وعد الهبة من طرف واحد بالعلاقة مع نصوص القانون عن البنوك الشرعية تطبق من طريق دعاوى العملاء ومنتدى تسوية المنازعات سواء كان من طريق مؤسسات بديلة لتسوية النزاعات أو من طريق المقاضاة.

كلمات مفتاحية:

Abstract

The problem under study in this article is how is the mechanism of financing ijarah muntahiya bittamlik with promise (Wa'd) grant in relation to sharia principles? and how is the legal protection for the customer in financing the ijarah muntahiya bittamlik with the promise (Wa'd) grant if the grant agreement is decided unilaterally in relation to the provisions of the Law on Sharia" a banking.

The method used is descriptive analysis with normative juridical approach.

The implementation of sharia principles in ijarah financing with the promise (Wa'd) of grant in relation to sharia principles is carried out by using two separate contracts between the ijarah and grant contracts, and the calculation of the rental price is determined without taking into account the residual value of the goods. Legal protection for customers in ijarah muntahiya

bittamlik financing with pledge (Wa'd) grant if the grant agreement is decided unilaterally in relation to the provisions of the Law on Sharia Banking conducted through customer complaints and dispute settlement forum either through Alternative Dispute Institution or litigation lane.

Keyword : financing ijarah, muntahiya bittamlik, grant, Law on Sharia Banking

Abstrak

Permasalahan yang diteliti dalam artikel ini adalah bagaimanakah mekanisme pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik dengan janji (Wa'd) hibah dalam kaitannya dengan prinsip syariah? serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi nasabah dalam pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik dengan janji (Wa'd) hibah apabila janji hibah diputuskan sepihak dalam kaitannya dengan ketentuan Undang-Undang Hukum Perbankan Syariah?

Metode yang digunakan adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normative.

Penerapan prinsip syariah pada pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah dalam kaitannya dengan prinsip syariah dilaksanakan dengan menggunakan dua akad yang terpisah antara akad pembiayaan ijarah dan akad hibah, serta perhitungan harga sewa ditentukan tanpa memperhitungkan nilai residu barang. Perlindungan hukum bagi nasabah dalam pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik dengan janji (Wa'd) hibah apabila janji hibah diputuskan sepihak dalam kaitannya dengan ketentuan Undang-Undang Hukum Perbankan Syariah dilakukan melalui pengaduan nasabah dan forum penyelesaian sengketa baik melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa maupun jalur litigasi.

Kata Kunci: Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik, Hibah, Hukum pada Perbankan Syariah

A. Pendahuluan

Perbankan memiliki fungsi utama sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Perbankan di Indonesia, selain memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi juga memiliki fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*) yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.¹ Selain itu perbankan juga memiliki fungsi dalam pemberian jasa-jasa

keuangan tertentu seperti pengiriman uang dan lain sebagainya.²

Landasan pemikiran mengapa sistem syariah dijadikan sebagai sumber hukum pada sistem ekonomi dan perbankan adalah karena syariah bersifat komprehensif dan universal, serta kedudukan syariah sebagai wahyu Allah SWT yang sengaja diturunkan kepada hamba-hambanya untuk diamalkan.³ Syariah Islam sebagai suatu syariah yang dibawa oleh rasul terakhir, mempunyai keunikan tersendiri. Syariah ini bukan saja bersifat menyeluruh atau komprehensif, tetapi juga bersifat universal. Komprehensif berarti syariah Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual (ibadah) maupun sosial (muamalah), universal bermakna

1 Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 86.

2 Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm.2

3 Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 51

syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat sampai hari akhir nanti.⁴

Pelaksanaan kegiatan perbankan dengan menggunakan prinsip syariah merupakan tantangan tersendiri bagi Bangsa Indonesia, mengingat kurangnya sumber daya manusia yang menguasai prinsip syariah terutama dalam mengaplikasikannya melalui kegiatan bisnis. Implementasi prinsip syariah dalam kegiatan usaha perbankan syariah harus dilaksanakan secara kaffah dan istiqamah, sehingga dapat terciptanya keadilan, kebersamaan, dan pemerataan dalam kegiatan ekonomi.⁵ Para ulama yang berkompeten terhadap hukum syariah memiliki fungsi dan peran yang besar dalam mengembangkan perbankan syariah, sebagai komitmen dibentuklah Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan hasil rekomendasi Lokakarya Reksa dana Syariah pada bulan Juli 1999,⁶ yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa, dan kegiatan usaha bank dengan prinsip syariah.

Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh Perbankan Syariah berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah adalah melakukan pembiayaan ijarah. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah tersebut, kegiatan pembiayaan ijarah meliputi kegiatan menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Berdasarkan ketentuan tersebut, Akad ijarah dilakukan ketika bank syariah hanya menyewakan barang bergerak atau tidak bergerak dan Akad ijarah muntahiyah bittamlik dilakukan

ketika bank syariah melakukan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak dan pada akhir sewa barang tersebut dijual kepada nasabah yang bersangkutan (sewa beli).

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (selanjutnya ditulis Fatwa DSN No. 27/2002) mengatur bahwa pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Berdasarkan fatwa DSN No. 27/2002 tersebut, peralihan kepemilikan pada masa akhir sewa dapat pula dilakukan dengan pemberian, dan berdasarkan Penjelasan Fatwa DSN No. 27/2002, kata pemberian tersebut diperjelas dengan menggunakan kata hibah.

Perbankan Syariah sebagai badan usaha, dalam menjalankan kegiatan usahanya juga mengharapkan keuntungan. Sedangkan hibah merupakan suatu bentuk derma yang pelakunya tidak mengharapkan sesuatu keuntungan darinya. Janji (wa'd) Hibah timbul dalam pembiayaan Ijarah, apabila pada awal Akad Ijarah diperjanjikan bahwa pihak bank sebagai pemberi sewa (*muajjir*) akan mengalihkan kepemilikan barang yang menjadi objek sewa menyewa kepada nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) dengan cara hibah pada akhir masa sewa. Janji untuk mengalihkan hak kepemilikan ini berdasarkan Fatwa DSN No. 27/2002 adalah wa'd yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai. Oleh karenanya pada akad *al-Ijarah al-muntahiyah bi*

4 Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 4

5 Made Warka, "Kedudukan Bank Syariah dalam Sistem Perbankan di Indonesia", *Iqtishadia*, Vol. 3, No. 2, 2016, hlm. 242

6 Habib Nazir, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki Langit, Bandung, 2004, hlm. 138

al-tamlik ini terdiri dari dua akad yang terpisah dan independent, walaupun memang dibarengi dengan perjanjian pemindahan kepemilikan diakhir akad. Perpindahan kepemilikan di akhir akad sangat bertalian erat dengan risiko ekonomis yang terikat pada pemilikan suatu benda. Risiko ekonomis maksudnya adalah risiko yang berkenaan dengan kemungkinan bertambah atau berkurangnya nilai suatu benda yang dimiliki.⁷ Risiko ekonomis ini dipengaruhi oleh dua hal, yaitu akibat pemilikan suatu benda di bidang perpajakan, kemungkinan timbulnya *repercuisse* dalam struktur pembiayaan.⁸

Janji (Wa'd) hibah dalam pembiayaan ijarah ini, dilakukan pada akhir masa Ijarah, yang mana selama masa ijarah nasabah membayar sejumlah uang kepada bank atas sewa objek ijarah yang telah dilakukannya. Sehingga, hibah yang terjadi pada pembiayaan ini tidak terjadi begitu saja, namun nasabah terlebih dahulu menyewa objek yang akan dihibahkan tersebut melalui akad ijarah. Uang yang dibayarkan selama akad ijarah dibayar sebagai pembayaran uang sewa atas objek Ijarah, namun khusus untuk pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah ini bank mengenakan perhitungan jumlah pembayaran uang sewa dengan menggunakan perhitungan khusus yang telah ditentukan untuk pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah. Penggunaan perhitungan khusus dalam pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah ini terkait erat dengan perlindungan nasabah terutama dalam hal belum mengikatnya janji (Wa'd) hibah yang dilakukan pada awal pelaksanaan pembiayaan ijarah. Pembiayaan Ijarah dengan janji (Wa'd) hibah ini merupakan produk yang saat ini sedang dikembangkan dalam dunia perbankan syariah di Indonesia. Sehingga

menarik untuk diteliti bagaimanakah penerapan prinsip syariah pada pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah ini? serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi nasabah dalam pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah apabila janji hibah diputuskan sepihak dalam kaitannya dengan ketentuan Undang-Undang Hukum Perbankan Syariah?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan dan menguraikan keadaan ataupun fakta yang ada mengenai pelaksanaan produk pembiayaan ijarah dalam praktek perbankan syariah, kemudian dianalisis dengan bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, teori-teori dan pendapat para ahli yang bertujuan mencari dan mendapatkan jawaban dari pokok masalah yang akan dibahas lebih lanjut. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-normatif, yaitu penelitian mengenai pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah ini dilakukan dengan menekankan pada ilmu hukum khususnya mengenai hukum perbankan syariah dan menitikberatkan pada pengkajian data sekunder yaitu berupa bahan-bahan hukum primer berupa Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Perbankan Syariah, dan sebagainya, bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan artikel mengenai hukum perbankan syariah, dan bahan hukum tersier berupa kamus bahasa, dan lain sebagainya.

7 Salim. H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Mataram, 2003, hlm. 141

8 *Ibid*, hlm. 142

C. Pembahasan

1. Penerapan Prinsip Syariah pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan Janji (Wa'd) hibah

Sebagai bagian dari industri pelayanan jasa keuangan, pada dasarnya bank syariah memiliki fungsi utama yang tidak berbeda dari bank-bank konvensional yang telah ada sebelumnya, yaitu sebagai media intermediasi.⁹ Dikatakan *intermediary* karena bank memiliki fungsi sebagai perantara antara pihak yang mengalami surplus atau kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan atau membutuhkan dana. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu yang salah satunya berupa transaksi sewa dalam akad *ijarah* atau sewa dengan opsi perpindahan hak milik dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.¹⁰ Hal tersebut sebagaimana bentuk kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah yang diatur dalam Pasal 19 Huruf (f) Undang-Undang Perbankan Syariah yaitu menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak dan tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *Ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Pasal 1 Huruf i SKDBI No 32 Tahun 1999 memberikan definisi mengenai Dewan Syariah Nasional (DSN) yaitu dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa, dan kegiatan usaha bank dengan prinsip syariah. Terdapat

dua Fatwa DSN yang menyangkut pengaturan Pembiayaan *Ijarah* yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang al-*Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

Pengertian *Ijarah* menurut istilah syara' adalah salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti sewa menyewa, dan mengontrak atau menjual jasa.¹¹ Pembiayaan *ijarah* ini memiliki keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syariah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan pembiayaan *ijarah* lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*.¹²

Terdapat dua jenis akad dalam pembiayaan *Ijarah* yaitu :¹³ Pembiayaan *Ijarah* diatur secara khusus dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*. Berdasarkan Fatwa DSN tersebut, yang dimaksud dengan akad *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* diatur secara khusus dalam Fatwa DSN No. 27/2002. Berdasarkan fatwa tersebut, sewa beli

9 M. Luthfi Hamidi, *Jejak-Jejak Ekonomi Syariah*, Senayan Abadi Publishing, Jakarta, 2003, hlm. 155

10 Pasal 1 Angka 4 Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Bank Jabar Syariah

11 Habib Nazir, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki Langit, Bandung, 2004, hlm. 246

12 Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijarah* Pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 2, 2015, hlm. 107

13 *ibid*

adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Akad yang sesuai dengan sewa beli tersebut berdasarkan Fatwa DSN No. 27/2002 adalah akad al-ijarah al muntahiyah bi al-tamlik.

Pihak yang menjadi Muajjir dalam pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syariah adalah Bank Syariah sebagai penyedia jasa. adapun yang menjadi hak dan kewajibannya adalah sebagai berikut. Hak-hak Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang salah satunya meliputi Bank Syariah adalah meliputi:¹⁴ Mendapatkan pembayaran sewa dari Muajjir; Menerima kembali asset yang disewakan pada akhir masa sewa secara utuh bila nasabah memilih untuk mengembalikan asset kepada bank; memperoleh pembayaran asset pada akhir masa sewa apabila nasabah memilih untuk membeli asset; Menerima biaya perbaikan asset apabila rusak disebabkan karena pelanggaran ataupun kelalaian yang dilakukan oleh Musta'jir

Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang salah satunya meliputi Bank Syariah berdasarkan Fatwa DSN No. 09/2000 adalah meliputi Menyediakan aset yang disewakan, Menanggung biaya pemeliharaan asset, Menjamin bila terdapat cacat pada asset yang disewakan. Pihak yang menjadi Musta'jir dalam pembiayaan Ijarah di Perbankan Syariah adalah nasabah sebagai penerima jasa. adapun yang menjadi hak dan kewajibannya adalah sebagai berikut : Hak-Hak Musta'jir adalah meliputi:¹⁵ Memperoleh manfaat dari asset yang disewakan oleh Muajjir; Dibebaskan dari biaya perawatan asset, Mendapatkn jaminan dari Muajjir bahwa asset dapat dipergunakan dengan layak.

Kewajiban Nasabah sebagai Musta'jir berdasarkan Fatwa DSN No. 09/2000 adalah meliputi: Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak, Menanggung biaya pemeliharaan asset yang sifatnya ringan (tidak materiil), Jika asset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ketentuan Objek ijarah berdasarkan Fatwa DSN No. 09/2000, adalah meliputi: Objek Ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa, Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam bentuk kontrak, Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan, Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa)

Ketentuan Umum Fatwa DSN No. 27/2002 menentukan bahwa Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik, Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani, Hak dan kewajiban

¹⁴ Habib Nazir, *Op.Cit*, Hlm. 247

¹⁵ *ibid*

setiap pihak harus dijelaskan di dalam akad. Selain itu ditentukan pula bahwa pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah wa'd yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Penjelasan Fatwa DSN No. 27/2002 menjelaskan bahwa sebelum melakukan akad al-Ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, pihak bank dan nasabah harus melakukan akad al-ijarah murni terlebih dahulu dan terpisah. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah akad al-ijarah selesai. Ijarah Muntahiya bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.¹⁶ Berbagai bentuk alih kepemilikan ijarah muntahiya bittamlik antara lain:¹⁷ Hibah di akhir periode yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa; Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu; Harga ekuivalen dalam periode sewa,

yaitu ketika penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen; dan Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Setelah akad al-Ijarah telah selesai, maka keduanya akan melakukan akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli ataupun hibah. Akad perpindahan kepemilikan ini bisa diperjanjikan di awal akad al-ijarah, namun demikian, janji (wa'd) ini bersifat tidak mengikat kedua pihak. Pihak nasabah bisa meneruskan akad dengan melakukan akad jual beli, atau mengakhirinya dengan mengembalikan barang sewaan. Antara akad sewa dan jual beli tidak bisa dikumpulkan dalam satu akad dan satu obyek, artinya kesepakatan sewa dan jual beli dilakukan sekaligus dalam satu akad, karena hal ini bertentangan dengan Hadis Nabi yang melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek/transaksi.

Hibah adalah pemberian (dari seseorang) dengan pengalihan hak milik atas hartanya yang jelas, yang ada semasa hidupnya, kepada orang lain.¹⁸ Jika di dalamnya disyaratkan adanya penggantian yang jelas, maka ia dinamakan jual beli.¹⁹ Berdasarkan definisi tersebut maka hibah merupakan pemberian sepihak secara cuma-cuma tanpa mengharapkan imbalan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pun memberikan definisi hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1666. Menurut pasal tersebut, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak

¹⁶ *Ibid*, hlm. 103

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Syaikh Muhammad bin Shalih al-Utsman, *Loc. cit.*

¹⁹ *Ibid*

dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Sedangkan hibah dalam pembiayaan ijarah ini dilakukan oleh lembaga perbankan yang dalam menjalankan kegiatannya dilarang membuat produk yang merugikan bank. Hibah merupakan pemberian sepihak dari pihak pemberi hibah ke pihak lainnya tanpa mendapatkan kontrapretasi langsung dari pihak penerima hibah tersebut. Keluarnya harta dengan derma (pemberian) dapat berupa hibah, hadiah, dan sedekah.²⁰ Jika tujuannya adalah untuk mendapatkan pahala di akhirat, maka dinamakan sedekah, jika dimaksudkan untuk kasih sayang dan mempererat hubungan dinamakan hadiah, dan jika dimaksudkan agar orang yang diberi dapat mememanfaatkannya, maka dinamakan hibah.²¹

Buku III Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (selanjutnya ditulis PMA RI No. 02/2008) mengatur mengenai Zakat dan Hibah. Pasal 675 Angka 4 memberikan definisi mengenai hibah yaitu penyerahan kepemilikan suatu barang kepada orang lain tanpa imbalan apa pun. Hibah adalah pemberian (dari seseorang) dengan pengalihan hak milik atas hartanya yang jelas, yang ada semasa hidupnya, kepada orang lain. jika di dalamnya disyaratkan adanya pengganti yang jelas, maka ia dinamakan jual beli.²² Keluarnya harta dengan derma (pemberian) dapat berupa hibah, hadiah, dan sedekah.²³ Jika tujuannya adalah untuk mendapatlan pahala akhirat, maka dinamakan sedekah. Jika dimaksudkan untuk kasih sayang dan mempererat hubungan, maka dinamakan hadiah. Jika dimaksudkan agar orang

yang diberi, dapat mememanfaatkannya, maka dinamakan hibah. Persamaan dari semua bentuk derma tersebut adalah ketiganya termasuk kategori pemberian (derma) murni, yang pelakunya tidak mengharapkan sesuatu darinya.²⁴

Persyaratan akad hibah berdasarkan PMA RI No. 02/2008 adalah meliputi: Harta yang diberikan sebagai hibah disyaratkan harus sudah ada pada saat akad hibah (Pasal 711); Harta yang diberikan sebagai hibah disyaratkan harus berasal dari harta penghibah (Pasal 712 Ayat (1)); Harta yang bukan milik penghibah jika dihibahkan dapat dianggap sah apabila pemilik harta tersebut mengizinkannya meskipun izin tersebut diberikan setelah harta tersebut diserahkan (Pasal 712 Ayat (2)); Suatu harta dihibahkan harus pasti dan diketahui (Pasal 713); Seorang penghibah diharuskan sehat akalnya dan telah dewasa (Pasal 714); Hibah menjadi batal bila hibah tersebut terjadi karena ada paksaan (Pasal 715).

Sesuai dengan Ketentuan Tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-tamlik sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/2002, pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Oleh karenanya walaupun pada akad al-Ijarah Muntahiyah bittamlik diperjanjikan terjadinya perpindahan kepemilikan, namun pada awal pelaksanaannya bank dan Nasabah Penerima Fasilitas melaksanakan mekanisme Ijarah terlebih dahulu sebagaimana dapat digambarkan melalui bagan di bawah ini:

20 M. Amin Azis, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bankit, Jakarta, 1992, hlm. 21.

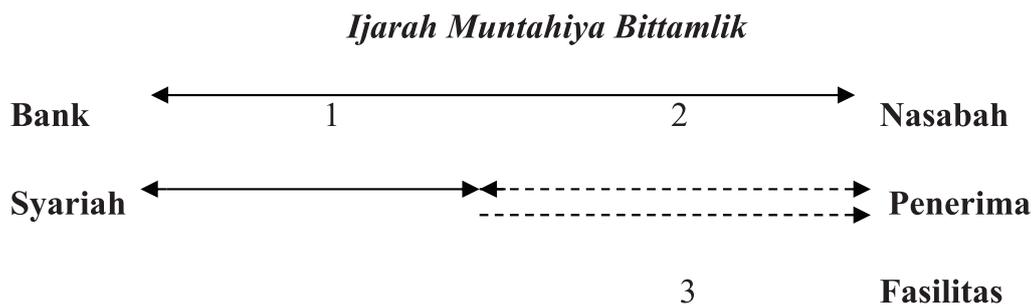
21 Syaikh Muhammad bin Shalih al-Utsaimin, *Panduan Wakaf, Hibah dan Wasiat, Pustaka Imam Asy-Syafi'i*, Jakarta, 2008, hlm. 105

22 Syaikh Muhammad bin Shalih al-Utsaimin, *op.cit.*, hlm. 105

23 *Ibid*

24 *Ibid*

Bagan 1. Mekanisme Pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*



Sumber: Disarikan dari beberapa buku

Keterangan:

1. *Ijarah* dengan janji (*wa'd*) jual atau hibah
2. Perpindahan kepemilikan dengan janji (*wa'd*) jual
3. Perpindahan kepemilikan dengan janji (*wa'd*) hibah

Mekanisme pembiayaan *Ijarah* yang terjadi antara bank dan nasabah penerima fasilitas dimulai dengan diajukannya permohonan pembiayaan *Ijarah* oleh calon nasabah kepada pihak bank. Permohonan ini merupakan suatu bentuk pernyataan keinginan dari pihak calon nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan *Ijarah*. Pihak bank akan melakukan berbagai analisis dalam menentukan keputusan diterima atau tidaknya permohonan tersebut. Apabila hasil penilaian berdasarkan analisis tersebut menunjukkan nasabah yang bersangkutan dianggap memiliki kemampuan untuk membayar sewa, maka bank akan menerima permohonan tersebut. Bank dalam tahapan ini juga memberikan suatu penilaian kepada calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk menentukan pembiayaan *Ijarah* apa yang cocok untuk nasabah yang bersangkutan, pembiayaan *Ijarah* ataukah pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Hal tersebut disesuaikan dengan tingkat kebutuhan nasabah dan kemampuan membayar. Kemampuan membayar sangat diperhatikan oleh pihak bank karena terdapat perbedaan harga sewa

antara pembiayaan *ijarah* dan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik dengan janji (*wa'd*) jual atau pun dengan janji (*wa'd*) beli.

Kedua jenis janji (*wa'd*) ini hanya diperjanjikan pada awal akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, karena sesuai dengan ketentuan Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam Penjelasan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 27 Tahun 2002 bahwa antara akad sewa dan jual beli tidak dapat dikumpulkan dalam satu akad dan satu objek karena hal ini bertentangan dengan Hadis Nabi yang melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek/transaksi. Sehingga janji (*wa'd*) baru dilaksanakan pada akhir masa *Ijarah* dengan akad yang berbeda. Oleh karenanya terdapat dua akad dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* ini, yaitu akad *Ijarah* dan akad peralihan kepemilikan aset melalui akad jual beli, atau akad hibah.

Penentuan harga sewa pada pembiayaan *Ijarah* sangat bergantung pada nilai aset. Contohnya pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan janji (*wa'd*) jual, pihak bank akan menghitung harga sewa sesuai dengan jangka waktu dan periode yang telah disepakati dengan menggunakan perhitungan yang telah ditetapkan, sehingga pada akhir masa *Ijarah* selesai modal bank yang dikeluarkan untuk pembelian aset telah tertutupi

ditambah bank telah menerima keuntungan dari harga sewa sesuai dengan ekspektasi bank pada awal pembiayaan *Ijarah* tersebut. Selain itu, bank pun mendapatkan keuntungan dari nilai jual aset pada akhir masa *Ijarah* yang dihitung berdasarkan nilai residu aset. Keuntungan tersebut merupakan keuntungan yang juga menjadi bagian ekspektasi bank pada awal pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik* ini.

Setelah masa *Ijarah* selesai dan nasabah telah memenuhi segala kewajibannya terutama dalam memenuhi harga sewa, maka bank menghibahkan aset kepada Nasabah Penerima Fasilitas. Perhitungan khusus harga sewa pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan janji (*wa'd*) hibah ini, telah menyebabkan harga sewa pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menjadi lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan *Ijarah muntahiya Bittamlik* dengan Janji (*Wa'd*) jual. Karena pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan Janji (*Wa'd*) jual, harga sewa tidak ditambah dengan nilai residu asset, nilai residu asset akan dibayarkan secara langsung setelah masa *Ijarah* selesai. Jumlah harga sewa pada pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan Janji (*Wa'd*) Hibah akan sama totalnya dengan Harga sewa ditambah pembayaran nilai residu aset pada akhir masa *Ijarah* pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan Janji (*W'ad*) jual. Perbedaannya hanya terletak pada waktu pembayaran nilai residu aset saja. Pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan Janji (*Wa'd*) hibah nilai residu aset dibayar secara bertahap digabung dengan harga sewa. Sedangkan pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan janji (*Wa'd*) Jual, pembayaran nilai residu asset dilakukan pada akhir masa *Ijarah* melalui akad jual beli. Padahal

sesuai dengan karakteristiknya, hibah merupakan pemberian secara sepihak, cuma-cuma, dan tanpa kontraprestasi apapun.

2. Perlindungan Terhadap Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah* dengan Janji (*Wa'd*) hibah Apabila Janji Hibah Diputuskan Sepihak dalam Kaitannya dengan Ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah

Perlindungan yang dilakukan oleh bank syariah bukan hanya dilakukan terhadap kepentingan nasabah investor atau kepentingan bank saja, namun meliputi pula kepentingan nasabah penerima fasilitas. Walaupun Pasal 36 Undang-Undang Perbankan Syariah hanya mengamanatkan kewajiban bank syariah untuk menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan atau unit usaha syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya dalam menyalurkan pembiayaan dan kegiatan usaha lainnya, namun bukan berarti kepentingan nasabah penerima fasilitas dapat diabaikan begitu saja. Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan timbul dalam suatu kondisi yang bersifat komprehensif. Tidak hanya meliputi perlindungan terhadap simpanan nasabah, tetapi juga meliputi perlindungan terhadap penyaluran pembiayaan yang memberikan keseimbangan dan keadilan dalam hak dan kewajibannya antara bank dan nasabah penerima fasilitas. Untuk memberikan edukasi dan perlindungan kepada nasabah (masyarakat) perlu adanya analisa prinsip-prinsip kesyariahan pada praktek perbankan syariah.²⁵

Ketentuan dasar yang melandasi dilaksanakannya dua akad dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah sebagaimana disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/2002

25 Maltul Fitri, "Prinsip Kesyariahan Dalam Pembiayaan Syariah", *Economica*, Vol. VI, Edisi 1, Mei, 2015, hlm. 1

yang menyebutkan bahwa antara akad sewa dan jual beli tidak bisa dikumpulkan dalam satu akad dan satu obyek, artinya kesepakatan sewa dan jual beli dilarang dilakukan dalam satu akad, karena hal ini bertentangan dengan Hadis Nabi yang melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek /transaksi. Begitu pula halnya dengan akad sewa dengan akad hibah tidak dapat dikumpulkan dalam satu obyek atau satu transaksi. Selain itu ketentuan mengenai Janji (*Wa'd*) yang diberikan oleh pihak bank syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/2002 bersifat tidak mengikat harus diinformasikan kepada calon nasabah penerima fasilitas.

Informasi yang diberikan secara sepotong-sepotong dan tidak jelas kepada nasabah penerima fasilitas akan menyebabkan timbulnya persengketaan dikemudian hari. Terutama mengenai ketentuan janji (*Wa'd*) yang diberikan oleh pihak bank pada awal masa *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang bersifat tidak mengikat berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/2002. Tidak ada satu pun ketentuan di dalam Akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan janji (*Wa'd*) hibah yang mengatur mengenai ketentuan ini. Pasal 3 Angka (4) Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* hanya menyebutkan bahwa Setelah berakhirnya masa sewa, maka dengan ini bank syariah berjanji (*wa'd*) untuk menjual atau menghibahkan Aset *Ijarah* kepada nasabah penerima fasilitas. Sedangkan mengenai mekanisme pelaksanaannya, termasuk kondisi-kondisi yang menyebabkan bank dapat membatalkan haknya tidak diatur. Janji (*Wa'd*) yang diberikan oleh pihak bank syariah pada awal pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* kepada nasabah penerima fasilitasnya, walaupun bersifat tidak mengikat namun sudah selayaknya nasabah

penerima fasilitas mendapatkan kepastian hukum atas ketentuan tersebut. Bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan kepada nasabah penerima fasilitas sudah semestinya mampu mengakomodir akan kebutuhan tersebut. Perlindungan nasabah tidak hanya dilakukan pada awal pelaksanaan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan janji (*Wa'd*) hibah saja, karena walaupun berbagai ketentuan sudah secara jelas diakomodir di dalam akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan Janji (*Wa'd*) Hibah, hal tersebut hanya akan meminimalisir tingkat terjadinya perselisihan, sehingga bukan berarti perselisihan tidak akan terjadi sama sekali. Berbagai ketentuan untuk menyelesaikan perselisihan yang telah diakomodir di dalam akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dapat dijadikan sarana untuk menyelesaikan perselisihan ini.

Forum penyelesaian sengketa merupakan salah satu cara untuk memberikan perlindungan bagi masing-masing pihak yang merasa haknya telah dilanggar. Musyawarah merupakan cara yang paling baik dan mudah dalam menyelesaikan sengketa. Selain biayanya yang murah, para pihak pun dapat mengkomunikasikan permasalahan yang dialaminya secara kekeluargaan. Ketentuan-ketentuan dalam akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang dibuat secara terperinci mengenai hak dan kewajiban para pihak akan dapat dijadikan landasan yuridis yang kuat bagi masing-masing pihak untuk memperkuat pembelaannya. Ketentuan yang jelas mengenai pelaksanaan janji (*Wa'd*) Hibah yang diberikan oleh bank dalam akad pembiayaan *Ijarah* akan memberikan landasan yang jelas bagi nasabah untuk menuntut haknya.

D. Kesimpulan

1. Mekanisme pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah dalam kaitannya dengan prinsip syariah dilaksanakan dengan menggunakan dua akad yang terpisah antara akad pembiayaan ijarah dan akad hibah, serta perhitungan harga sewa ditentukan tanpa memperhitungkan nilai residu barang.
2. Perlindungan hukum bagi nasabah dalam pembiayaan ijarah dengan janji (Wa'd) hibah apabila janji hibah diputuskan sepihak dalam kaitannya dengan ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah dilakukan dengan mengajukan pengaduan nasabah, dan bila tidak berhasil dapat mengajukan gugatan secara litigasi atau melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Saran

1. Sebaiknya *customer service* perbankan syariah dibekali pengetahuan mengenai pembiayaan ijarah dengan janji (wa'd) hibah, baik melalui pelatihan atau bentuk lainnya, sehingga informasi yang disampaikan kepada nasabah dapat disampaikan dengan benar dan jelas.
2. Sebaiknya perbankan syariah dalam Akad Pembiayaan Ijarah dengan Janji (Wa'd) Hibah membuat klausul mengenai pelaksanaan janji (Wa'd) hibah yang diberikannya pada awal masa ijarah secara terperinci termasuk mengenai hal-hal yang menyebabkan perbankan syariah dapat memutuskan janji (wa'd)nya dan sebaiknya perbankan syariah memberikan informasi mengenai spesifikasi perhitungan yang diberikan oleh bank dalam menentukan harga sewa kepada nasabahnya.

Daftar Pustaka

Buku

- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 2003.
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Habib Nazir, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki Langit, Bandung, 2004.
- Salim. H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Mataram, 2003.
- M. Luthfi Hamidi, *Jejak-Jejak Ekonomi Syariah*, Senayan Abadi Publishing, Jakarta, 2003.
- Habib Nazir, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki langit, Bandung, 2004.
- M. Amin Azis, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bankit, Jakarta, 1992.
- Syaikh Muhammad bin Shalih al-'Utsaimin, *Panduan Wakaf, Hibah dan Wasiat, Pustaka Imam Asy-Syafi'I*, Jakarta, 2008.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

Jurnal

Harun Santoso dan Anik, “Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah”, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 1, No. 2, 2015.

Made Warka, “Kedudukan Bank Syariah dalam Sistem Perbankan di Indonesia”, Iqtishadia, Vol. 3, No. 2, 2016.

Maltul Fitri, “Prinsip Kesyariahan Dalam Pembiayaan Syariah”, *Economica*, Vol. VI, Edisi 1, Mei, 2015.