

IMPLEMENTASI AKAD IJARAH DI BANK MUAMALAT BOGOR

Dr. Zahid Mubarok

Sekolah Tinggi Dakwah Islam Bogor

zahidm@gmail.com

Abstrak

Akad Ijarah merupakan akad yang banyak digunakan di perbankan syariah, hal ini karena fee (ujrah) pada akad ijarah menjadi solusi bagi bunga yang ada di perbankan konvensional. Hampir seluruh bank syariah di Indonesia menerapkan akad ini, termasuk Bank Muamalah Indonesia. Bagaimana implementasi akad ijarah di bank Muamalah Indonesia? Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan data yang diperoleh secara langsung dari kantor cabang Bogor. Observasi dan wawancara serta studi dokumen dilakukan untuk mendapatkan gambaran yang valid mengenai obyek penelitian.

Penelitian ini menunjukkan bahwa akad ijarah di Bank Muamalah Indonesia diaplikasikan dalam bentuk produk layanan khususnya dalam pembiayaan dan jasa rumah tangga lainnya yang sangat diperlukan oleh masyarakat. Ujrah (fee) yang dikenakan kepada nasabah dihasilkan dari negosiasi dengan bank. Sebagian besar nasabah merasa puas dengan akad ini karena terhindar dari transaksi yang mengandung riba.

Kata Kunci: ijarah, Bank Muamalah Indonesia, Bogor, Perbankan Syariah.

A. Pendahuluan

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹Kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan syari'ah, menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syari'ah adalah: Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah dan transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam*, dan *istishna* ; transaksi pinjam meminjam

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta : Akademi Manajemen Perusahaan YPKN, 2005, h..17

dalam bentuk piutang *qardh*; dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.²

Berdasarkan pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan yaitu penyediaan modal baik berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang, misalnya BPRS membiayai nasabah yang akan menambah modal untuk pengembangan produksi atau pengadaan barang dagangannya atau biasa disebut dengan pembiayaan modal kerja, maka BPRS akan menentukan suatu nilai bagi hasil sesuai dengan kesepakatan antara BPRS dan nasabahnya, termasuk kesepakatan mengenai jangka waktu pengembalian pembiayaan tersebut.

B. Pengertian Ijarah

Menurut bahasa, ijarah berarti "*upah*" atau "*ganti*" atau "*imbalan*". Karena itu lafaz ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.³

Dalam Ensiklopedi Muslim, "ijarah adalah *akad sewa terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu*."⁴ Sementara menurut DR Sholeh Ibn Fauzan Ibn Abdullah Al-Fauzan "ijarah adalah akad yang memberikan manfaat yang dibolehkan terhadap sesuatu pada waktu tertentu atau atas pekerjaan tertentu dengan suatu ganti (imbalan) tertentu."⁵ Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, "ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu mengenai pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri."⁶Jadi yang dimaksud dengan ijarah dalam praktik adalah perjanjian antara BPRS selaku *muajjir* dengan nasabah selaku *musta'jir*, untuk melakukan perjanjian sewa atas suatu barang dimana BPRS berhak mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakannya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam skema al-Ijarah⁷ di bawah ini :

C. Landasan Filosofi Ijarah

² Dihimpun oleh Afnil Guza, SS, *Undang-undang Perbankan Syari'ah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syari'ah UU RI Nomor 19 Tahun 2008*, Bab I Ketentuan Umum, butir 25, hal..5

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* – Ed. 1., Cet.3. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002, h.. 29

⁴ Abu Bakr Jabir Al-Jazairi, *Ensiklopedi Muslim* (Minhajul Muslim), Jakarta: Darul Falah, 2001, h.. 523

⁵ DR Sholeh Ibn Fauzan Ibn Abdullah Al-Fauzan, *Al-Mulakhos Al-Fiqhi*, Riyadh, 2004, Darul Asimah, h.. 145

⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat dalam Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi Tahun 2006, DSN – MUI, h.. 55.

⁷ *Ibid*, h. 146

Konsep sewa mulai berkembang dan dijadikan sebagai faktor bisnis diawali ketika masa hayat Nabi dan itupun dikembangkan lagi ketika masa Khilafah Umar. Konsep sewa dimulai ketika adanya sistem pembagian tanah adanya langkah revesioner dari Umar bin Khattab yaitu melarang pemberian tanah bagi kaum Muslimin di wilayah yang ditaklukan, dan sebagai alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan pembayaran kharaj dan jizyah.

Helmi karim dalam bukunya Fikih Muamalah menulis beberapa dalil yang berkaitan dengan al-Ijarah. Diantaranya :

Firman Allah swt QS. Al-Baqarah 233: 2

﴿وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وُلْدُهُ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَةٍ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Mothers may breastfeed their children two complete years for whoever wishes to complete the nursing [period]. Upon the father is the mothers' provision and their clothing according to what is acceptable. No person is charged with more than his capacity. No mother should be harmed through her child, and no father through his child. And upon the [father's] heir is [a duty] like that [of the father]. And if they both desire weaning through mutual consent from both of them and consultation, there is no blame upon either of them. And if you wish to have your children nursed by a substitute, there is no blame upon you as long as you give payment according to what is acceptable. And fear Allah and know that Allah is Seeing of what you do

Jika seorang ibu ingin anak yang dilahirkannya disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa baginya. Adapun memberikan pembayaran memberikan dengan jumlah yang seimbang/patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Dalam teks Hadist Nabi yang diriwayatkan oleh Ahmad, Abu Daud dan An-Nasa’i dari Said bin Waqqash.⁸

كُنَّا نَكْرِى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَتَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ , وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِبَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Dahulu kami menyewakan tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarkan dengan uang emas atau perak.” (HR. Abu Daud no. 3391, dalam kitab

⁸ Abu Daud Sulaeman Ibn As-Asts As-Sijistani Al-Azdii, Sunan Abu Daud Juz 3, Bairut : Darul Hadist, 1999, h.. 1474

Sunan Abu Dawud bab Muzaraah). Diperkuat dengan Hadist Nabi yang diriwayatkan oleh An-Nasa'i dalam Sunan An-Nasa'i.⁹

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخَضْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ إِذَا اسْتَأْجَرْتَ أَجِيرًا فَأَعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Dari Abi Said, Rasulullah berkata: "Bila kamu menyewa seorang pekerja harus memberi tahu upahnya"

D. Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah rukun ijarah adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-isti'jar*, *a;-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut Jumhur ulama, rukun ijarah ada (4) empat, yaitu : 'Aqid (orang yang berakad), Shighat akad, Ujrah (upah), Manfaat.¹⁰ Sedangkan rukun ijarah menurut Tim Muamalat Istutute – Research, Training, Consulting, and Publication yakni, Penyewa (*Musta'jir*), Pemilik Barang (*Mu'ajjir*), Barang/Obyek sewaan (*Ma'jur*), Harga sewa / Manfaat sewa (*Ajaran/Ujrah*) dan Ijab Qabul.¹¹

Syarat Ijarah menurut Muamalat Institute – Research, Training, Consulting, and Publication.yaitu:¹² Pihak yang terlibat harus saling ridha dan *Ma'jur* (Barang/Obyek sewa) ada manfaatnya. Manfaat yang dimaksud disini adalah Manfaat tersebut di benarkan agama / halal, manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/diperhitungkan, manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa dan ma'jur wajib dibeli Musta'jir

Menurut Rachmat Syafe'i, syarat ijarah terdiri empat macam, sebagaimana dalam jual beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat *sah*, dan syarat *lazim*. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual beli, menurut ulama Hanafiah, 'aqid (orang yang melakukan akad) diisyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diijinkan walinya.

Dalam transaksi pembiayaan, baik ijarah atau bentuk pembiayaan lainnya pada BPRS dibolehkan adanya pembatalan kontrak. Pembatalan kontrak pembiyaan ijarah yang dibenarkan menurut Mazhab Hanafi berpendapat bahwa sebuah kontrak *ijarah* boleh dibatalkan sepihak kalau ada alasan yang kuat dan sangat subtansial. Alasan tersebut biasanya berhubungan dengan tidak dimungkinkannya pemanfaatan dari aset sewa itu. Ada pertimbangan khusus mengapa pembatalan kontrak sewa dengan

⁹ Alhafid Jalaludin Assuyuti, *Sunan An-Nasai*, Beirut Libanon : Darul Fikri, 1930, h.. 31

¹⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalat Untuk IAIN, STAIN, PT AIS, dan Umum*, Bandung: Pustaka Setia, 2004

¹¹ Muamalat Istutute – Research, Training, Consulting, and Publication, *Perbankan Syariah ; Pespektif Praktisi*, November, 1999. h.. 94.

¹² *Ibid*, h.. 94

alasan kuat dibenarkan. Salah satu yang memiliki alasan kuat itu akan dirugikan oleh sesuatu yang tidak disetujui dalam kontak. Maka, bolehnya pembatalan kontak dalam kondisi seperti itu dimaksudkan untuk mencegah salah satu pihak menderita kerugian secara terpaksa.¹³

Dalam pembiayaan ijarah antara BPRS dan Nasabah harus terjalin dengan kesepakatan dan saling ridho. Bila dikemudian hari ada pembatalan kontrak pembiayaan harus juga didasari dengan kesepakatan dan saling ridho. Pembiayaan ijarah dan ijarah Muntahiyah Bittamlik.

Operasional BPRS dalam praktiknya mengatur cara pencatatan pembiayaan, diantaranya pencatatan akutansi ijarah dan ijarah Muntahiyah Bittamlik.¹⁴ Dalam laporan keuangan bank Syari'ah transaksi Ijarah, bank dapat bertindak sebagai lessor (yang menyewakan barang) dan lessee (yang menyewa), sehingga dalam akutansinya harus dibedakan antara bank sebagai lessor dan bank sebagai lessee.

Di dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dimana pada akhirnya sewa terjadi perpindahan hak milik atas barang sewaan, maka cara pemindahannya dapat dilakukan melalui :

- a) Melalui hadiah, yaitu perpindahan hak milik secara sah tanpa ada pertimbangan
- b) Melalui perpindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir penyewaan untuk mengambil pertimbangan tertentu atau jumlah lain yang ditentukan pada penyewaan.
- c) Melalui penjualan sebelum berakhirnya jangka waktu penyewaan dengan harga yang sebanding dengan angsuran Ijarah yang masih tersisa.
- d) Melalui perpindahan hak milik sah secara bertahap (penjualan) atas asset yang disewakan.

Cara pencatatan akutansi ijarah dilakukan sebagai berikut Aktiva Ijarah atau barang sewaan diakui dan dicatat sesuai dengan harga perolehannya, yaitu harga pokok pembelian ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan sampai dengan asset tersebut dalam kondisi siap untuk dipergunakan sebagaimana mestinya, seperti biaya masuk, pajak, ongkos angkutan, asuransi, biaya pemasangan, pengujian dan sebagainya.

Aktiva Ijarah didepresiasi sesuai dengan kebijakan depresiasi (penyusutan) yang dianut oleh masing-masing perusahaan yang normal untuk aktiva yang sama. Jika aktiva dijual maka perbedaan antara nilai buku dengan harga jual diakui dan

¹³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, Jakarta: 1999, h..162.

¹⁴ *Ibid*, h..95

dicatat sebagai keuntungan atau kerugian dalam periode tahun berjalan. Pendapatan Ijarah diakui pada saat pembayaran oleh penyewa sebesar jumlah yang diterima, tetapi untuk kepentingan distribusi keuntungan bagi para nasabah maka pendapatan Ijarah dapat didistribusikan secara proporsional sepanjang masa sewa.

Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan perbaikan dari barang sewaan apabila tidak material sebagai biaya pada periode laporan sedangkan apabila jumlahnya material maka dibebankan sesuai dengan jangka waktu pendapatan. Apabila bank bertindak sebagai lessor maka biaya Ijarah dibebankan sesuai dengan jangka waktu sewa. Pencatatan Akutansi Ijarah Muntahiyyah Bittamlik dilihat dari unsur pengalihan kepemilikan obyek ijarah.

E. Penghimpunan Dana

Tabungan Wadiah adalah simpanan pihak ketiga pada Bank, yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat dan cara-cara tertentu. Produk tabungan yang ada di BPR Syari'ah Amanah Ummah adalah tabungan wadi'ah dengan akad wadi'ah yadhomanah, berupa titipan nasabah kepada Bank. Bank diberi wewenang untuk mengelola uang dari nasabah tersebut, bila Bank mendapatkan keuntungan maka nasabah akan mendapat *athoya*/bonus dari keuntungan yang langsung dibukukan pada rekening tabungan penabung setiap bulan. Adapun besarnya bonus dibagi berdasarkan keuntungan yang didapat dan merupakan kebijakan Bank. Alat penarikan dana tabungan melalui buku atau ATM.

Tabungan Ummah yang diperuntukkan bagi masyarakat umum, berbentuk tabungan biasa dengan setoran awal minimal Rp. 10.000,- dan untuk setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000,- Sedangkan untuk tabungan perusahaan/badan usaha, setoran awal minimal Rp. 100.000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp. 50.000,-. Tabungan ini dapat diambil kapan saja pada setiap jam kerja.

Tabungan pelajar yang diperuntukkan bagi pelajar dan santri dengan setoran awal minimal Rp.10.000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000,- Pengambilan dan penyeteroran tabungan dapat dilakukan kapan saja pada setiap jam kerja. Tabungan Haji dan Umroh (TAHAROH). Tabungan yang berfungsi untuk investasi dana bagi masyarakat yang akan melaksanakan ibadah haji dan umroh. Setoran awal tabungan haji dan umroh minimal Rp. 100.000,- dan setoran selanjutnya minimal sebesar Rp. 50.000,- tabungan ini dapat diambil pada saat nasabah hendak membayar Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) atau sesuai kesepakatan antara Bank dengan nasabah. Nasabah akan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan Bank.

Deposito Mudharabah Simpanan berupa investasi tidak terikat pihak ketiga pada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara nasabah pemilik dana (*shahibul maal*) dengan Bank

(*mudharib*), jangka waktu tersebut adalah satu, tiga, enam dan dua belas bulan, dengan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

F. Penyaluran Dana

Murabahah (MBA) Akad jual beli barang antara Bank sebagai pemilik barang dengan nasabah seharga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Istishna (Ist) Akad jual beli barang atas dasar pesanan antara nasabah dan bank dengan spesifikasi tertentu yang diminta nasabah. Bank akan meminta produsen/kontraktor untuk membuat barang pesanan sesuai permintaan nasabah dan setelah selesai nasabah akan membeli barang tersebut dari bank dengan harga yang telah disepakati bersama. Ijarah (IJR) Akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan/ atau jasa antara pemilik obyek sewa (Bank) dengan penyewa (nasabah) untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik obyek sewa. Mudharabah (MDA)

Akad kerjasama antara Bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dengan nasabah sebagai pelaksana usaha (*mudharib*) dimana keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung pemilik dana/modal.

Musyarakah (MSA)

Akad kerjasama antara Bank dengan nasabah untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak sebesar partisipasi modal yang disertakan dalam usaha.

Rahn (Gadai Emas Syariah) Akad penyerahan barang (emas) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan untuk mendapatkan hutang. Qardhul Hasan (QH) dan Qard (QR), akad pinjaman dana oleh nasabah kepada bank syariah tanpa imbalan dengan kewajiban pihak nasabah mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Qardhul Hasan dananya bersumber dari infaq dan shadaqah, sedangkan Qard bersumber dari modal atau laba bank. Sebagaimana layaknya lembaga keuangan, BPRS Amanah Ummah senantiasa berusaha menjaga amanah masyarakat lewat penerapan prinsip kehati-hatian melalui pengelolaan dan penyebaran risiko dengan cara menghindari jumlah pembiayaan yang terkonsentrasi pada jumlah yang relatif besar.

G. Aplikasi Akad Ijarah di BPRS Amanah Ummah

Akad Ijarah pada BPRS Amanah Ummah adalah akad sewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa (Bank) dengan penyewa

(nasabah) untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.¹⁵

Pada prakteknya pembiayaan ijarah di BPRS Amanah Ummah sesuai dengan rukun dan syarat ijarah yakni, Rukun Ijarah¹⁶ terdiri dari adanya : a. penyewa (*musta'jir*), b. pemilik barang (*mu'ajjir*), c. barang/obyek sewaan (*ma'jur*), d. harga sewa/manfaat sewa (*ajaran/ujrah*) dan e. ijab qabul. Sedangkan Syarat Ijarah¹⁷ terdiri dari : a. pihak yang terlibat harus saling ridha, b. *ma'jur* (barang/obyek sewa) ada manfaatnya dan : (a) manfaat tersebut di benarkan agama / halal, (b) manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/diperhitungkan, (c) maanfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa dan (d) *ma'jur* wajib dibeli *musta'jir*.

Pembiayaan ijarah pada BPRS Amanah Ummah tergolong pada jenis pembiayaan ijarah yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan sewa.¹⁸ Dalam kriteria ijarah yakni, alih kepemilikan, ijarah yang berlaku pada BPRS Amanah Ummah adalah ijarah murni, yakni akad sewa pemanfaatan barang dan/atau jasa belum sampai pada kepemilikan yang berlaku dalam *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT).

BPRS Amanah Ummah disini berfungsi sebagai *intermediasi* (penghubung) antara pemilik toko yang mempunyai toko untuk disewakan dan nasabah yang membutuhkan toko tempat usaha yang mempunyai dana sewa terbatas. Sehingga dalam akad ijarahnya menggunakan dua akad yakni, *Pertama* akad Bank dengan pemilik toko dengan perjanjian sewa. *Kedua*, akad antara Bank dengan nasabah pembiayaan ijarah.¹⁹

Pada akad pertama antara Bank dan pemilik toko, penentuan sewa ruko sebesar kesepatan Bank dan pemilik toko, misal sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Pemilik toko menyerahkan ruko tersebut pada pihak Bank untuk disewakan kembali kepada penyewa toko. Setelah ada perjanjian Bank dan pemilik toko, barulah masuk pada akad *kedua*, Bank menyewakan ruko tersebut pada nasabah pembiayaan ijarah dengan menentukan margin atas pembiayaan tersebut, misalnya sebesar Rp. 6.600.000,- (Enam juta enam ratus ribu rupiah) dengan lama pembiayaan 12 Bulan, tentunya dengan

¹⁵ Laporan Tahunan (Annual Report) 2009 PT. BPRS Amanah Ummah

¹⁶ Muamalat Istutute – Research, Training, Consulting, and Publication, *Perbankan Syariah ; Pespektif Praktisi*, November, 1999. h.. 94.

¹⁷ *Ibid*, h.. 94

¹⁸ Arcarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007, h..99

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Account Officer PT. BPRS Amanah Ummah

kesepakatan dari nasabah pembiayaan ijarah dan menunaikan kesepakatan tersebut pada nota kesepakatan antara Bank dan nasabah pembiayaan ijarah dengan mencantumkan besar pokok pembiayaan antara Bank dengan pemilik toko, misal Rp. Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan besar pembiayaan dengan nasabah ijarah misal sebesar Rp. 56.600.000,- (Enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) sudah ditambahkan margin yang diterima Bank. Pengembalian sewa setiap bulan bersifat tetap, berbeda halnya dengan akad mudharabah yang tergantung bagi hasil yang diterima bank setiap bulannya dikarenakan besarnya keuntungan yang diperoleh oleh kegiatan usaha nasabah setiap bulannya yang berbeda-beda.²⁰

Akad ijarah berbeda dengan akad-akad pembiayaan lainnya, hal ini dapat dilihat dari penentuan *kolektibilitas* pembiayaan. Dalam ijarah penunggakan tidak membayar selama satu bulan dikategorikan sebagai nasabah kurang lancar. Prosedur penindakan nasabah kurang lancar ini dilakukan dalam tiga tahap, *pertama* dengan cara mengeluarkan surat panggilan kepada nasabah. Nasabah dipanggil untuk menjelaskan perihal keterambatan dalam pembayaran sewa dan diberi kesempatan oleh Bank untuk membayarkan angsuran tepat waktu. *Kedua* dengan mengeluarkan surat peringatan, nasabah yang dianggap lalai dan tidak memenuhi kesempatan yang telah diberikan Bank pada saat panggilan pertama. *Ketiga* dengan esekusi jaminan, hal ini alternatif terakhir yang dilakukan oleh pihak Bank kepada nasabah yang lalai tidak memenuhi kesempatan yang telah diberikan Bank pada kesempatan pertama dan kedua seperti diterangkan diatas. Besar nilai akad ijarah yang disetujui oleh pihak Bank adalah sebesar 70 – 80 % dari besar jaminan yang dijaminan oleh nasabah pembiayaan. Jaminan berupa, akte notaris tanah, rumah dan bangunan lainnya serta BPKB kendaraan bergerak berupa mobil, motor. Batas maksimum pemberian pembiayaan masing-masing nasabah ijarah sebesar Rp. 600 juta hal ini diatur dalam Undang-undang Bank Indonesia. Lokasi toko usaha yang akan disewa nasabah ditentukan oleh pihak nasabah itu sendiri dan baru memprosesnya dengan pihak BPRS Amanah Ummah. Selain, akad ijarah dalam bentuk sewa toko usaha, ada juga ijarah atas gadai emas. Gadai emas adalah produk BPRS Amanah Ummah yang terbaru, perbedaan dengan gadai konvensional yang telah ada adalah dari besarnya keuntungan yang diterima Bank. Dalam gadai konvensional besar keuntungan Bank dari besar pokok pinjaman yang diberikan, misal 10 % atau 15 %. Sedangkan di BPRS Amanah Ummah adalah keuntungan Bank diambil dari besar gram dan kualitas emas yang di gadai, pada emas murni dikenakan Rp. 3.000,- per gram dan pada emas 23 karat sebesar Rp. 2.000,- per gram. Penentuan

²⁰Hasil Wawancara dengan Account Officer Pt. BPRS Amanah Ummah

besar dana pinjaman sama dengan akad ijarah biasa yakni 70-80 % dari jaminan pihak nasabah pembiayaan. Karena ijarah ini berupa sewa toko dan dikategorikan sebagai beban usaha, maka nasabah pembiayaan ijarah harus memperhatikan pendapatan usahanya, apakah rasional dengan pendapatan yang diterima dengan pengeluaran biaya setiap bulannya. agar dapat mengembalikan sewa setiap bulannya. Dalam penentuan nasabah pembiayaan, Bank melakukan survey kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan ijarah, hal ini merupakan prosedur Bank agar meminimalkan resiko Bank.²¹

H. Pengaruh Pembiayaan Ijarah Terhadap Pendapatan Usaha Kecil

Penelitian dilakukan pada nasabah pembiayaan ijarah BPRS Amanah Ummah yang tersebar di beberapa lokasi di Kota dan Kabupaten Bogor yaitu sebanyak 27 orang responden. Penelitian dilakukan selama 4 bulan mulai dari penelitian literatur untuk mendapatkan data baik itu hal-hal yang seputar pembiayaan ijarah, data-data nasabah ijarah serta model pembiayaan ijarahnya. Serta perizinan penelitian kepada Direktur Operasional BPRS Amanah Ummah dan wawancara ter hadap para Account Officer yang menangani pembiayaan ijarah, sampai pada penelusuran wilayah toko yang menjadi objek ijarah tersebut dan akhirnya dapat mengadakan wawancara dengan para responden nasabah ijarah di wilayah Kota dan Kabupaten Bogor tersebut. Penulis menyajikan hasil wawancara nasabah dalam beberapa tabel-tabel di bawah ini

I. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan pada bab-bab terdahulu dan hasil penelitian maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal yang menjadi jawaban atas permasalahan yang dirumuskan sebelumnya yaitu sebagai berikut:

1. Tingkat pendapatan usaha kecil yang menjadi mitra usaha dengan PT. BPRS Amanah Ummah perbulannya berkisar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) sampai dengan Rp. 85,500.000 (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), hal ini menunjukkan bahwa kehadiran produk ijarah menjadi solusi bagi usaha kecil akan kebutuhan tempat usaha.
2. Nilai koefisien korelasi yaitu -9,85107 dan analisis regresi Y atas X menghasilkan persamaan $\hat{Y} = -0,00077 + (9,85107) X$. Kemudian uji-t menghasilkan $t_{hitung} = 2,730$ dan $t_{tabel} = 1,796$. Terbukti bahwa nilai t_{hitung} lebih besar dari t_{tabel} . Hal ini berarti ada hubungan yang signifikan antara modal dengan pendapatan, nilai koefisien korelasi yaitu 0,63558 dengan hasil korelasi menandakan ada hubungan antara modal dan pendapatan dimana sifat

²¹ Hasi wawancara dengan Account Officer PT. BPRS Amanah Ummah

hubungannya positif, dapat dikatakan bahwa pengaruh modal terhadap pendapatan dari data diatas signifikan.

J. Rekomendasi

Dalam memenuhi harapan pengusaha kecil terhadap produk ijarah, PT. BPRS Amanah Ummah harus meningkatkan hal-hal sebagai berikut:

1. Peningkatan fasilitas pembiayaan ijarah yang sudah ada menjadi ijarah muntahiyah bittamlik. Sehingga pengusaha kecil dapat menjadi pemilik tempat usaha yang diijarahkan.
2. Untuk mengembangkan fasilitas pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik tersebut, PT. BPRS Amanah Ummah harus meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar dapat melayani mitra usaha (nasabah ijarah) lebih baik lagi.
3. Kerjasama antara PT. BPRS Amanah Ummah dengan Mitra Usaha (nasabah ijarah) harus ditingkatkan, sehingga mitra usaha (nasabah ijarah) ini merasa bagian dari PT. BPRS Amanah Ummah, bukan hanya hubungan saling menguntungkan saja, tetapi hubungan yang lebih yakni berupaya bersama-sama untuk meningkatkan perekonomian umat.

Untuk menjadi bagian dari PT. BPRS Amanah Ummah yang bersama-sama berupaya meningkatkan perekonomian umat, partisipasi nasabah sebagai berikut:

- a. Disiplin dalam pembayaran angsuran pembiayaan ijarah dengan tepat waktu
- b. Pemahaman dalam menggunakan produk ijarah sebagai produk perbankan syariah
- c. Mitra usaha (nasabah ijarah) harus mempunyai rasa kejama'ahan, bahwa dana pembiayaan yang diberikan merupakan dana umat, sehingga dengan melakukan kerjasama dengan PT. BPRS Amanah Ummah, berarti melakukan perputaran ekonomi umat. Semakin lancar pembayaran angsuran pembiayaan ijarah, maka semakin berkembang perekonomian umat.

DAFTAR PUSTAKA

Abubakar, *Diktat Statistik Ekonomi dan Bisnis 2*

Al-Fauzan, Sholeh Ibn Fauzan Ibn Abdullah, *Al-Mulakhos Al-Fiqhi*, Riyadh: Darul Asimah, 2004

- Al-Jazairi, Abu Bakr, *Ensiklopedia Muslim (Minhajul Muslim)*, Jakarta: Darul Falah, 2001
- Al-Azdii, Abu Daud Sulaeman Ibn As-Sijistani, *Sunan Abu Daud Juz 3*, Bairut: Darul Hadist, 1999
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendikiawan*, Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 1999
- _____, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001
- Arifin, Zainul, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Melbourne: Alvabet, 2001
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2007
- Assuyuti, Alhafid Jalaludin, *Sunan Annasai*, Beirut Libanon: Darul Fikri, 1930
- Daud, Rasyid, *Indahnya Syari'at Islam*, Jakarta: Usamah Press, 2003
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV Penerbit, 2004
- Guza, Afnil, *Undang-undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU RI Nomor 19 Tahun 2008*, Jakarta: Asa Mandiri, 2008
- Karim, Adiwarmanto A, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001
- _____, *Ekonomi Mikro Islam Edisi Ketiga*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007
- _____, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2006
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002
- Keraf, Gorys, *Sebuah Pengantar Kemahiran Bahasa*, Flores : Nusa Indah, 1984
- Komarudin, *Kamus Perbankan Edisi Baru*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994
- Laporan Tahunan (*Annual Report*) Tahun 2007 PT. BPRS Amanah Ummah
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005
- Partomo, Titik Sartika, Abd. Rachman Soejoedono, *Ekonomi Skala Kecil/Menengah & Koperasi*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995
- Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalat Untuk IAIN, STAIN, PTAINS, dan Umum*, Bandung: Pustaka Setia, 2004
- TIM Dewan Standar Akutansi Keuangan, *Akutansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2002

- Tim LIPI, *Sistem Perdagangan Dalam Islam*, Jakarta: Pusat Penelitian Ekonomi Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia, 2005
- Tim Muamalat Istitute, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Muamalat Istitute Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah, 1999
- TIM MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Edisi Revisi Tahun 2006*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional MUI dan Bank Indonesia, 2006
- Tim Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1999
- Tim TAZKIA, *Suplemen Ekonomi Islam untuk Madrasah Aliyah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Kelembagaan Agama Islam Departemen Agama RI dan STEI TAZKIA, 2003
- Tunggal, Hadi Setia, *Undang-undang Usaha Mikro Kecil dan Menengah*, Jakarta: Harvarindo, 2008.