

## PEMBIAYAAN MODAL ERJA DENGAN *AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK* PADA BANK SYARIAH

Dwi Kartikawati, Liliek Istiqomah, Dyah Ochtorina Susanti  
Hukum Perdata Humas, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: [dwikartika333@ymail.com](mailto:dwikartika333@ymail.com)

### Abstrak

Pembiayaan adalah transaksi penyedia dana atau barang serta fasilitas lain kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah. Bank syariah sebagai lembaga penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang memulai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, salah satunya *Akad ijarah muntahiya bit-tamlik* yang merupakan *akad* pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang. Pada umumnya setiap akad yang dilakukan oleh nasabah dengan bank syariah memiliki hubungan hukum yang erat. Adanya pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah nasabah harus mentati isi dari *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* untuk memperoleh modal sesuai keinginan nasabah.

**Kata Kunci:** Pembiayaan, bank syariah, *akad ijarah muntahiya bit-tamlik*

### Abstract

*The financing transaction is a provider of funds or of goods and other facilities to partners that are not prohibited by the islamic. Islamic banks as institutions of the penghimpun funds from community and redistributes the funds to the community who started financing based on sharia principles, one of which ijarah muntahiya bit-tamlik contract loan assignment which is to (benefit) of an item in a certain time with rental payments (ujrah) followed by the transfer of ownership of the goods. In general each contract undertaken by the customer with an Islamic bank has a close legal relationship. The financing granted by Islamic banks have mentati the content of the ijarah contract muntahiya bit-tamlik to gain capital customer demands.*

**Keywords:** finance, syariah bank, *Ijarah muntahiyah bit-tamlik contract*

### Pendahuluan

Banyak juga orang/kumpulan orang-orang/lembaga/badan hukum yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat sesaat. Sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis maupun sosial.

Diera globalisasi ini, hampir semua yang terjadi dinegara lain dibidang bisnis dan sektor legal, akhirnya diperaktekkan di Indonesia. Kemudian lembaga konvensional yang namanya "bank" tersebut ternyata tidak begitu ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat. Bank pada hakekatnya adalah lembaga intermediasi yang menjadi perantara antara para penabung dan investor.

Krisis moneter dan keuangan yang melanda bangsa Indonesia sejak pertengahan 1997 dan

rontoknya sistem perbankan nasional, telah mendorong dan menyadarkan banyak pihak untuk menengok sistem keuangan syariah sebagai alternatif. Mendukung program pemulihan dan kebangkitan ekonomi nasional khususnya dalam sektor perbankan maka lahirlah Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Disahkannya Undang-undang No. 21 tahun 2008 tersebut maka landasan hukum tentang perbankan syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya. Lahirnya Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Pasal 3).

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

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujarah*. Tanpa imbalan atau bagi hasil. Terkait penyaluran dana masyarakat, produk bank berdasarkan syariah lebih lengkap dan dikembangkan dengan sangat hati-hati. Hal ini untuk menghindari adanya pihak nasabah/debitur yang kurang bertanggungjawab sehingga akan menimbulkan resiko kerugian yang besar bagi bank yang bersangkutan.

Pada perbankan syariah *leasing* (sewa-beli) disebut sebagai *ijarah*. Secara harfiah *ijarah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta<sup>1</sup>

*Leasing* yang Islami merupakan aktivitas utama bank-bank Islam. Meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal, seperti pesawat terbang, *leasing* juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan para dokter dalam praktek peribadinya. Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas, maka penulis menyusun skripsi dengan judul :“PEMBIAYAAN MODAL KERJA DENGAN AKAD IJARAH MUNTAKHIA BIT-TAMLIK PADA BANK SYARIAH”.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, penulis mengambil 3 (tiga) permasalahan yang kemudian akan dibahas dalam skripsi ini. Permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hubungan hukum antara nasabah dan bank syariah pada *akad ijarah muntakhiya bit-tamlik* pada bank syariah?
2. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam *akad ijarah muntakhiya bit-tamlik* pada bank syariah?

<sup>1</sup>Latifa m. Algaud, & mervy k. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*. (Jakarta:PT. Serambi Ilmu Semesta, 2003), hlm. 87

3. Bagaimanakah cara penyelesaian sengketa apabila nasabah melakukan wanprestasi dalam *akad ijarah muntakhiya bit-tamlik* pada bank syariah?

## Metode Penelitian

Suatu penelitian membutuhkan suatu metode penelitian yang tepat, sehingga dapat memberikan hasil yang ilmiah. Metode penelitian yang diterapkan oleh penulis bertujuan untuk memberikan hasil penelitian yang bersifat ilmiah agar analisa yang dilakukan terhadap obyek studi dapat dilakukan dengan benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*), dimana pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dibahas. Hasil dari telaah merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Metode yang akan dipakai dalam menganalisa permasalahan dalam skripsi ini adalah dengan menggunakan analisis isi (*content analysis*) yaitu penulisan yang bersifat pembahasan mendalam terhadap isi suatu informasi tertulis atau tercetak dalam media masa.

## Pembahasan

### Hubungan Hukum Antara Nasabah dan Bank Syariah Pada *Akad ijarah muntakhiya bit-tamlik* Pada Bank Syariah.

Pada sistem bank syariah tidak semua hubungan antara bank syariah dengan penyimpan dana (*shahibul mal*) berdasarkan hubungan yang berhutang dan yang berpiutang. Keberadaan hubungan hukum antara pihak bank dan nasabah penyimpan dana tergantung pada prinsip-prinsip yang digunakan. Prinsip hubungan utang piutang akan ada jika simpanan itu dibuat berdasarkan prinsip *Qard Hasan*. *Qard hasan* dalam aplikasi perbankan biasanya ditetapkan sebagai berikut.<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Hirsanudin. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta:

1. Sebagai produk pelengkap kepada nasabah yang telah terbukti loyalitas dan bonafiditasnya yang membutuhkan dana talangan segera untuk masa yang relatif pendek. Nasabah tersebut akan mengembalikan secepatnya sejumlah uang yang dipinjamnya itu.
2. Sebagai fasilitas nasabah yang membutuhkan dana cepat, sedangkan ia tidak menarik dananya, karena misalnya tersimpan dalam deposito.
3. Untuk mengembangkan usaha yang sangat kecil, atau membantu sektor sosial.

Kaitan antara lembaga keuangan (bank syariah) dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran, dan penghisapan dari satu pihak ke pihak lain (bank syariah dengan *mudharib* dan *shahibul mal*). Kedudukan lembaga keuangan Islam (Bank Syariah) dalam hubungannya dengan para kliennya adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedangkan dalam bank konvensional pada umumnya hubungannya adalah sebagai berpiutang dan berutang.<sup>3</sup>

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang mengikat antara pihak bank dengan pihak nasabah pengguna jasa bank yang bersangkutan.<sup>4</sup> fungsi utama bank syariah adalah untuk menggalakkan simpanan atau menggerakkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang mau dan mampu menggunakannya dalam bidang-bidang usaha yang bermanfaat. Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah dituangkan dalam bentuk peraturan bank yang bersangkutan yang berisikan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum yang harus disetujui oleh nasabah penyimpan dana (*shahibul mal*). Mekanisme lembaga keuangan Islam yang berdasarkan mitra usaha adalah bebas bunga. Terkait itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau pembebanan suatu bunga dari para klien tidak timbul.

Mekanisme lembaga keuangan Islam yang berdasarkan mitra usaha adalah bebas bunga. Terkait itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau pembebanan suatu bunga dari para klien tidak timbul. Pada hubungan para deposan, sebuah bank dianggap sebagai operator atau manajer usaha, sedangkan para deposan dianggap sebagai pemilik modal. Pada hubungannya dengan para pengusaha, bank dianggap sebagai pemilik

modal dan para pengusaha sebagai operatornya. Terkait ini, berlaku syarat yang mengatur hak dan kewajiban pemilik modal dan operator. Setiap laba yang diperoleh pengusaha, dalam hal ini operator harus dibagi dengan baik sebagai pemilik modal dalam perbandingan yang disetujui.

Praktek perbankan dan praktek dunia bisnis pada umumnya bahwa untuk pemberian fasilitas pembiayaan atau jasa perbankan lainnya, hubungan hukum antara bank syariah dengan pengguna dana dituangkan dalam perjanjian tertulis. Hukum perjanjian syariah dan penerapannya dalam pembuatan perjanjian, maka ada beberapa asas yang harus diperhatikan dan tidak boleh diabaikan dalam membuat perjanjian. Asas-asas ini berpengaruh pada status suatu akad. Ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya perikatan/perjanjian yang dibuat yakni diantara lain:<sup>5</sup>

#### 1. *Al-Hurriyah* (kebebasan)

Pihak-pihak yang melakukan *akad* mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari sisi yang diperjanjikan maupun menentukan pernyataan-pernyataan lain, termasuk menetapkan cara penyelesaian apabila terjadi sengketa. Pada awal akad pembiayaan *ijarah* si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut. Jadi, disini sudah ada kesepakatan awal antara nasabah dengan bank syariah akan terjadi *akad* IMBT. Harga sewa dan harga jual yang disepakati dalam perjanjian sudah tercantum dalam *akad*. Demikian pula, dalam *akad* IMBT pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya.

#### 2. *Al-Musawah* (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dengan yang lainnya. Sehingga pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan. Pada Pasal 290 KHEs sudah dijelaskan bahwa hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa ditentukan berdasarkan kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan rukun dan syarat *ijarah*. Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya

Genta Press, 2008), hlm.87

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 94

<sup>4</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 370

<sup>5</sup>Hirsanudin, *Opcit*, hlm. 96

terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.<sup>6</sup> Apa saja kewajiban penyewa dan yang menyewakan? Yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan *akad* atau menerima manfaat yang rusak. Bila demikian keadaannya, apakah harga sewa masih dibayar penuh? Sebagian ulama berpendapat, bila penyewa tidak membatalkan *akad*, harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.<sup>7</sup>

3. *Al-adalah* (keadilan)

Pelaksanaan asas dalam *akad* dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya. Pada *ijarah muntahiya bit-tamlik* penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat *akad* atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Bagaimana dengan barang yang disewa? Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam *akad* bahwa penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (*gharar*). Terkait itu, ulama berpendapat bahwa penyewa diminta untuk melakukan perawatan, maka ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaan itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, maka ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.

4. *Al-Ridha* (kerelaan)

Transaksi yang dilakukan tidak dapat dikatakan telah mencapai suatu bentuk usaha yang rela antara pelakunya jika di dalamnya ada tekanan, paksaan, penipuan dan mis statement. Jadi asas ini mengharuskan tidak adanya paksaan dalam proses transaksi dari pihak manapun. Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya dalam mengadakan transaksi. Suatu *akad* baru lahir setelah dilaksanakan ijab dan kabul. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran

dan penerimaan. Selain itu, harus adanya komunikasi antara para pihak yang bertransaksi dan di sini juga diperlukan adanya kerelaan kedua pihak mengenai hal-hal yang diakadkan. Mengenai kerelaan ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam melakukan *akad* IMBT. Kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya *akad* IMBT. Terkait hal itu, kerelaan dalam menjalankan kewajiban yang sudah diatur pada *akad* IMBT harus benar-benar dilaksanakan. Misalnya kerelaan dalam membayar biaya sewa dalam *akad Ijarah* yang telah disepakati antara pihak nasabah dan bank baik jangka waktu dan jumlah biaya sewa.

5. *Ash-Shiddiq* (kejujuran dan kebenaran)

Pada asas ini menegaskan apabila asas tidak dijalankan akan merusak legalitas *akad* yang dibuat, dimana pihak-pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut. Setiap *akad* yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang melakukan *akad*. Lebih lanjut, mengenai kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah menurut Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
- c. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur dalam syariah;
- d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah, atau;
- e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

<sup>6</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:PT. Raja grafindo, 2010), hlm. 139

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm.139

Sesuai dengan ketentuan IMBT, bank melakukan analisis rencana pembiayaan modal kerja atas dasar IMBT kepada nasabah antara lain:

1. Jenis usaha. Kebutuhan modal kerja masing-masing jenis usaha berbeda-beda.
2. Skala usaha. Besarnya kebutuhan modal kerja suatu usaha sangat tergantung kepada skala usaha yang dijalankan. Semakin besar skala usaha yang dijalankan, kebutuhan modal kerja akan semakin besar.
3. Tingkat usaha yang dijalankan.
4. Karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.

Objek dalam IMBT harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas apakah objek tersebut statusnya milik orang lain atau bukan dan termasuk jangka sewa dan nilai sewa. Pada pembiayaan *ijarah muntahiyah bit-tamlik*, calon nasabah harus memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang ditetapkan oleh bank syariah. Persyaratan dan proses pembiayaan yang merupakan prosedur pelaksanaan pembiayaan dilakukan untuk mengetahui calon nasabah yang beritikad baik/jujur dan usaha calon nasabah layak untuk menerima pembiayaan.

#### 6 Al-kitabah (tertulis)

*Akad* harus dilakukan dengan melakukan kitabah, disamping itu juga diperlukan adanya saksi-saksi untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.. Pada akad IMBT yang pembayarannya dengan cara mengangsur dengan ketentuan jangka waktu tertentu, maka pembuatan akad dianjurkan tertulis. Akta *ijarah muntahiyah bit-tamlik* yang dibuat dibawah tangan dan diketahui oleh dua orang saksi dan kemudian dilegalisasi oleh notaris. Anjuran penulisan tersebut dimaksudkan untuk dijadikan sebagai alat bukti pada suatu ketika terjadi perselisihan yang diakibatkan oleh sifat lupa manusia akan isi perjanjian atau karena kesengajaan satu pihak untuk berbuat curang kepada pihak lain. Hal ini sudah dijelaskan pada Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam Pasal 1 angka (13) *akad* adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Jadi, ketentuan itu harus dilaksanakan. Berkaitan dengan itu, bank syariah dan nasabah membuat perjanjian yang bentuk formalnya didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata, tapi isi, materi, atau substansinya didasarkan atas ketentuan syariah, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sah, baik dilihat dari sisi hukum nasional

maupun dari sisi syariah.<sup>8</sup> Terdapat asas lain yang harus diperhatikan dalam hukum perjanjian, yaitu suatu asas yang menentukan bahwa apabila di dalam suatu perjanjian tidak diatur mengenai suatu hal yang dipermasalahkan oleh para pihak, tetapi hal itu sudah diatur oleh hukum perjanjian KUH Perdata, maka ketentuan dalam KUH Perdata itu diberlakukan. Apabila masalah-masalah tersebut sudah diatur dalam perjanjian, sedangkan itu bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam KUH Perdata, maka harus diberlakukan adalah ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut.<sup>9</sup>

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Hubungan antara bank dengan nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya, menimbulkan dua sisi tanggung jawab, yaitu kewajiban yang terletak pada bank itu sendiri dan kewajiban yang menjadi beban nasabah penyimpanan dana sebagai akibat hubungan hukum dengan bank.<sup>10</sup> Hubungan nasabah dengan bank syariah pada *akad ijarah muntahiyah bit-tamlik* ini diakui pada undang-undang no. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pada Pasal 1 angka 13 yang menyebutkan bahwa hubungan yang mengikat antara keduanya adalah adanya suatu *akad*.

#### **Tanggung jawab Para Pihak Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bit-tamlik Pada Bank Syariah.**

Pada *ijarah*, bank hanya wajib menyediakan aset yang disewakan, baik aset itu miliknya atau bukan miliknya, yang penting adalah bank mempunyai hak pemanfaatan atas aset yang kemudian disewakannya. Fatwa DSN tentang *ijarah* ini kemudian diadopsi kedalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (selanjutnya Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan oleh penulis disebut PSAK) nomor 59 yang menjelaskan bahwa bank dapat bertindak sebagai pemilik objek sewa, dan bank dapat pula bertindak sebagai penyewa yang kemudian menyewakan kembali (Pasal 129). Pemanfaatan dan pemeliharaan aset yang disewa pemanfaatan objek sewa oleh penyewa ditentukan menurut syarat kontrak atau menurut

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm.462

<sup>9</sup>Hirsanudin, *Opcit*, hlm. 95  
Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.72

<sup>10</sup>Munir Fuadi. *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Peraktek*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2002), hlm.102

kebiasaan. Penyewa juga bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa dan membayar pembayaran sewa (harga sewa).

1) Pemeliharaan Asset yang disewa

Pada prinsipnya *akad* sewa harus menyatakan siapa yang menanggung biaya pemeliharaan asset objek sewa dengan jelas. Saat biaya pemeliharaan dimasukkan dalam *akad*, maka si penyewa berhak mendapat uang ganti (*reimbursement*) atas perbaikan tersebut. Hal tersebut diatas berlaku jika dilakukan dengan persetujuan pemberi sewa. Saat mengerjakan pekerjaan itu tanpa izin pemberi sewa, tetapi atas inisiatifnya sendiri, maka pekerjaan pemeliharaan aset itu dianggap sebuah pemberian darinya dan ia tidak berhak mengklaim untuk penggantian. Pemberian sewa juga harus memelihara asset itu dan melaksanakan perbaikan yang membuatnya layak digunakan. Saat ia menolak karena khawatir biaya perbaikan terlalu tinggi, maka penyewa berhak membatalkan kembali, kecuali kalau ia menyewa dengan syarat harus memperbaiki kerusakan sendiri.

2) Tanggungjawab kerusakan atau kerugian pada objek *Ijarah*

a) Apabila seseorang menyewa sesuatu barang/ benda untuk dimanfaatkan maka, para ulama sepakat bahwa asset yang disewa adalah amanah di tangan penyewa. Saat terjadi kerusakan pada asset yang disewa tersebut, sedangkan kerusakan itu bukan disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian penyewa, maka penyewa tidak bertanggungjawab atas kerusakan tersebut, kecuali kerusakan tersebut terjadi atas kelengahan dan kecerobohan penyewa didalam menjaganya. Pada dasarnya, Penyewa hanya merupakan pihak yang mendapat izin menikmati manfaat aset tersebut, tidak dapat dianggap sebagai penjamin dari asset yang disewa itu.

b) Demikian juga yang terjadi pada *Ijarah* yang berupa pekerjaan atau jasa manusia, khususnya yang bersifat khusus (khas), para ulama sepakat bahwa apabila objek yang dikerjakannya itu rusak ditangannya, bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ia tidak boleh dituntut ganti rugi. Misalnya sebuah piring terjatuh dari tangan pembantu rumah tangga ketika mencucinya.

c) Sedangkan *ijarah* yang berupa pekerjaan atau jasa manusia yang bersifat umum (*musytarik*), maka apabila pekerjaan yang dilakukan menimbulkan kerugian, para ulama sepakat bahwa pekerja tersebut harus bertanggung jawab bila kerugian tersebut

disebabkan oleh kelalaian dan kecerobohnya.<sup>11</sup>

Dalam Didik Hijirianto, Abdulrahman menyebutkan para ulama berbeda pendapat bila kerugian tersebut bukan karena kelalaian dan kecerobohan. Menurut Ulama mazhab Hanafi, Syaf'I dan Hambali, ia tidak harus bertanggungjawab karena *akad Ijarah* bersifat amanah sedangkan menurut Abu Yusuf dan Syaibani, pekerja tersebut tetap harus bertanggungjawab kecuali kerugian tersebut disebabkan oleh bencana banjir atau kebakaran yang umumnya tidak bisa dikendalikan.<sup>12</sup>

Pelaksanaan IMBT sebenarnya memiliki banyak bentuk tergantung apa yang disepakati oleh kedua pihak yang berkontrak. Terkait hal ini berlaku kaidah bentuk laporan yang formal (*substance over form*), yaitu maksud tujuan *akad* lebih diutamakan ketimbang bentuk *akad* itu sendiri. Merujuk Fatwa Dewan Syariah Nasional No.7/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang *Al-Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*, berikut ketentuan teknis yang harus diperhatikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang ingin menerapkan IMBT dalam produk pembiayaan :

1. Perjanjian untuk melakukan IMBT harus disepakati ketika *akad Ijarah* ditandatangani.
2. Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan *akad ijarah* terlebih dahulu, *akad* pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
3. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal *akad ijarah* adalah *wa'ad* (perjanjian sepihak), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada *akad* pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Mengenai tanggungjawab masing-masing pihak dalam *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* ini, nasabah dan bank syariah harus tunduk pada isi *akad* yang telah mengikat diri mereka pada suatu *akad* itu sendiri. Pertanggungjawaban nasabah terhadap apa yang telah menjadi kewajibannya pada *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* dan bank syariah yang mempunyai kewajiban memenuhi kebutuhan nasabah dalam menggunakan produk pembiayaan *ijarah*

11 DidikHijirianto,2010,http://eprints.un dip.ac.id/24429/1/Didik\_Hijirianto.pdf., diakses pada tanggal 10 Oktober 2012 pukul 17.55 WIB.

12 Yanti.blogspot.com/2012/05/makalah -tentang-ijarahsewa-menyewa.html, diakses pada tanggal 6 mei 2012 pada pukul 15.10 W.I.B

*muntahiya bit-tamlik*. Tanggungjawab para pihak terjadi adanya hubungan hukum antara nasabah dan bank syariah yang dapat mengakibatkan akibat hukum. Misalkan akibat hukum karena salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Mengingat, ketentuan ijarah berlaku pula pada akad Ijarah Muntahiyah Bit-tamlik (IMBT), maka LKS, khususnya Bank Syariah wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

1. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank.
2. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketetapan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
3. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/asset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.
4. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewakan oleh nasabah.
5. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
6. Nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.

Pada suatu pembiayaan pasti ada resiko, maka dari itu bank syariah harus memperhatikan asas-asas pembiayaannya, karena akan timbul berbagai resiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa:<sup>13</sup>

1. Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar;
2. Margin/bagi hasil/fee tidak dibayar;
3. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan;
4. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).

Ditambahkan pula dalam Adiwarmanto A.Karim menyebutkan bahwa resiko pembiayaan IMBT terjadi ketika pembayaran dilakukan dengan metode cicilan yang dalam jumlah diakhir periode. Pada ada hal ini, timbul resiko ketidakmampuan nasabah untuk membayarnya. Resiko tersebut dapat diatasi dengan memperpanjang jangka waktu sewa.<sup>14</sup> Untuk menghindari resiko itu terjadi bank syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang

dilakukan melalui bank syariah dan/atau UUS (Pasal 39 Undang-undang No. 21 Tahun 2008).

#### **Cara Penyelesaian Sengketa Apabila Nasabah Melakukan Wanprestasi Dalam Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bit-tamlik Pada Bank Syariah.**

Dalam Lukman Santoso, Wirdjono Prodjodikoro mengatakan <sup>15</sup>bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Untuk menentukan apakah seseorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan atau tidak memenuhi prestasi. Ingkar janji atau wanprestasi dalam pelaksanaan suatu *akad* diatur dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dengan kriteria sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; atau
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya; atau
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang ingkar janji menurut Pasal 38 KHES dapat dijatuhi sanksi berupa pembayaran ganti rugi, pembatalan *akad*, peralihan resiko, denda dan pembayaran biaya perkara. Khusus mengenai pembayaran ganti rugi, Pasal 39 KHES menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila pihak yang melakukan wanprestasi setelah dinyatakan ingkar janji tetap melakukan ingkar janji, sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janjinya tidak dibawah paksaan.

IMBT merupakan sewa-menyewa dengan hak opsi pada akhir masa sewa untuk pengalihan hak atas barang yang disewakan. Sewa-menyewa ini, uang pembayaran sewanya sudah termasuk cicilan atas harga pokok barang. Pihak yang menyewakan (bank) berjanji (*wa'ad*) kepada

<sup>15</sup>Lukman Santoso, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Bandung: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 77

<sup>16</sup>Irma Devita Purnamasari, dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung:Kaifa,2011), hlm.15

<sup>13</sup>Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.72

<sup>14</sup>Adiwarmanto A Karim, *Opcit*, hlm. 264

penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir. Janji tersebut harus dinyatakan dalam *akad* IMBT, karena dalam *akad* IMBT, terdapat dua *akad* yang berbeda yakni; pertama adalah *akad ijarah* dan pada akhir masa sewa dibuat suatu *akad* pengalihan hak atas barang yang disewakan. Pihak yang ditimpa wanprestasi dapat menuntut suatu yang lain di samping pembatalan yaitu pemenuhan perikatan, ganti rugi atau pemenuhan perikatan ditambah ganti rugi.

Pada Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 juncto Surat Edaran Bank No.10/14/DPBs tanggal 14 Maret 2008, dinyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah, bank syariah berhak untuk mengenakan ganti rugi. Pengenaan ganti rugi itu dibatasi oleh beberapa ketentuan yakni:

1. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari *akad* dan mengakibatkan kerugian pada bank. Karena itu, *akad* merupakan pedoman yang sangat penting dalam menentukan apakah nasabah telah melakukan kelalaian baik dengan sengaja atau tidak.
2. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang. Kerugian riil adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan oleh bank dalam melakukan penagihan hak bank yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah.
3. Ganti kerugian hanya dapat dibebankan pada *akad ijarah* muntahiya bit-tamlik dan *akad* yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, *istishna'* serta murabahah yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai.
4. Untuk *akad mudharabah* dan *musyarakah*, bank sebagai shahib al-mal hanya dapat mengenakan ganti rugi pada bagian keuntungan bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah sebagai mudharib.
5. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam *akad* dan dipahami oleh nasabah.
6. Penetapan ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Disisi lain ada upaya-upaya untuk mengantisipasi risiko pembiayaan yang bermasalah dalam pembiayaan IMBT yakni dapat melakukan restrukturisasi dengan cara:<sup>17</sup>

1. Penjadwalan kembali, maksudnya disini melakukan perpanjangan waktu jatuh tempo

pembiayaan, dan bank syariah dapat menetapkan kembali besarnya ujah yang harus dibayar nasabah.

2. Persyaratan kembali, dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan ujah.
3. Penataan kembali dengan melakukan konversi *akad ijarah* atau *akad* IMBT menjadi *mudharabah* atau *musyarakah*.

Sedangkan penyelesaian pembiayaan yang tertunda yang dapat ditempuh oleh bank adalah berupa tindakan-tindakan seberikut:<sup>18</sup>

1. Penyelesaian oleh bank sendiri, penyelesaian oleh bank sendiri biasanya dilakukan secara bertahap. Pada tahap pertama biasanya penagihan pengembalian pembiayaan macet dilakukan oleh bank sendiri secara persuasif, dengan kemungkinan:
  - a. Nasabah melunasi utang/mengangsur kewajiban pembiayaan/pinjammannya;
  - b. Nasabah/pihak ketiga pemilik agunan menjual sendiri barang agunan secara sukarela;
  - c. Dilaksanakan perjumpaan utang (kompesasi)
  - d. Dilaksanakan pengalihan utang (pembaharuan utang/novasi subjektif); atau
2. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Apabila tahap pertama tidak berhasil, bank melakukan upaya tahap kedua.
3. Penyelesaian melalui *debt collector*; bank juga dapat memberikan kuasa kepada pihak lain yaitu *dept collector*, untuk melakukan upaya-upaya penagihan pembiayaan macet. Tentu dengan cara yang tidak melawan hukum dan ketentuan syariah.
4. Penyelesaian melalui kantor lelang, meminta bantuan kantor lelang untuk melakukan penjualan barang jaminan yang telah diikat dalam perjanjian, penjualan agunan melalui eksekusi gadai, atau penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
5. Penyelesaian melalui badan peradilan, bank syariah dapat menggugat nasabah melalui pengadilan agama.
6. Penyelesaian melalui badan arbitrase (*tahkim*), lembaga arbitrase ini dapat digunakan untuk menyelesaikan pembiayaan macet, apabila dalam perjanjian/*akad*

<sup>17</sup>Faturrahman Djamil, *Opcit*, hlm.91

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm.96



pembiayaan IMBT terdapat klausula tentang penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Penyelesaian sengketa bank syariah dengan nasabah dapat menggunakan badan arbitrase syariah.

7. Penyelesaian melalui direktorat jenderal piutang dan lelang negara.
8. Penyelesaian melalui kejaksaan bagi bank-bank BUMN.

Sedangkan menurut Rachmadi Usman, penyelesaian sengketa tersebut biasanya diselesaikan melalui jalur-jalur berikut secara berurutan, yakni:<sup>19</sup>

#### 1. Proses Musyawarah.

Damai (*tasaluh*) yang menuntut terjadinya *ishlah* (perdamaian) antara kedua mushalih (pihak yang akan melakukan perdamaian/yang bersengketa) dalam menyelesaikan *mushalih 'anhu* (objek yang akan didamaikan/objek sengketa) merupakan jalan keluar pertama dan utama jika terjadi uatu sengketa. Pada proses ini nasabah dengan pihak bank dipertemukan untuk membicarakan permasalahan yang muncul. Apabila asal sengketa tersebut berkaitan dengan masalah kesesuaian antara *akad* yang disepakati dengan realita, maka musyawarah ditujukan untuk mengembalikan kepada butir-butir *akad* yang telah ada sebelumnya, yang mana dalam sebuah *akad* biasanya memuat klausula penyelesaian sengketa yang terdiri atas pilihan hukum (*choice of law*) dan pilihan forum atau lembaga penyelesaian sengketa (*choice of forum*). Pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah bahwa :

*"Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam akad antara bank dengan nasabah, atau jika terjadi sengketa antara bank dengan nasabah, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah."*

Jadi, musyawarah merupakan solusi awal jika terjadi sengketa sengketa antara nasabah dengan bank syari'ah.

#### 2. Mediasi perbankan

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa dengan membawa satu pihak yang netral untuk menjadi mediator/penengah. Hal ini ditempuh setelah usaha musyawarah tidak menemukan titik terang (*deadlock*). Hal ini

didasarkan pada pasal 4 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 yang menjelaskan bahwa apabila melalui proses musyawarah tidak ditemukan hasil maka piha yang bersengketa dapat mencari seseorang yang bertindak sebagai penengah (mediator).<sup>20</sup> Penjelasan mengenai mediasi dapat dilihat pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/1/PBI/2008 menyatakan bahwa: *"Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa guna men-capai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian ataupun seluruh masalah yang disengketakan"*

Masih dalam peraturan yang sama, dinyatakan pula bahwa :

*"Mediasi perbankan diselenggarakan dalam hal terjadi sengketa antara nasabah dan bank disebabkan oleh tidak dipenuhinya tuntutan finansial nasabah oleh bank dalam penyelesaian pengaduan nasabah."*

Peran mediator di sini bukanlah untuk mengambil keputusan terhadap penyelesaian tersebut, namun hanya bertugas membantu pihak yang bersengketa dalam penyelesaian masalahnya. Dengan kata lain, mediator hanya bertindak sebagai fasilitator, dimana keputusan tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa.<sup>21</sup>

Basyarnas merupakan badan yang dibentuk untuk menyelesaikan sengketa syariah, salah satunya adalah sengketa antara bank syariah dengan nasabah. Dengan berdirinya Basyarnas di Indonesia terdapat 2 lembaga arbitrase yaitu BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) yang berwenang menyelesaikan semua masalah keperdataan Islamdi Indonesia, dan Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional) yang berwenang menyelesaikan semua permasalahan muamalat Islam secara *tahkim* menurut syariat Islam. Walaupunsampai sekarang masih sangat sedikit kasus yang berhubungan dengan masalah muamalah Islam yang diselesaikan oleh Basyarnas, bukan berarti ia belum melaksanakan fungsinya dengan sebaik-baiknya, tetapi karena permasalahan yang terjadi di lembaga-lembaga keuangan Islam sampai saat ini masih boleh diselesaikan secara kekeluargaan, sehingga tidak perlu sampai mengadakan perkaranya ke Basyarnas.

<sup>19</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*,(Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.337

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm.352

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm.353

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa antara bank syariah dan nasabah dalam akad syariah harus menggunakan prinsip musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, kedua belah pihak dapat menyelesaikan sengketa, antara lain dengan mediasi perbankan sesuai dengan peraturan Undang-undang yang berlaku (Pasal 4 Ayat 2 Peraturan Bank Indonesia No.9/19/2007).

### Kesimpulan

1. Hubungan hukum antara nasabah dan bank syariah pada *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* pada Bank Syariah adalah didasarkan atas perjanjian islam (*akad*) sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan barang oleh nasabah. Artinya, bank menempatkan diri sebagai pihak yang menyewakan barang di awal akad dan menjadi penjual diakhir masa sewa. Sedangkan nasabah sebagai pemakai dana produk pembiayaan bank syariah. Akad yang dilaksanakan antara nasabah dengan bank syariah disertai dengan klausul perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban. Bank mempunyai kewajiban kepada nasabah untuk menyediakan barang yang akan disewa oleh nasabah dan nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar biaya sewa dengan rutin.
2. Tanggungjawab para pihak dalam *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* pada bank syariah adalah pemanfaatan dan pemeliharaan aset yang disewa oleh penyewa serta wajib membayar sewa secara tunai, dan menjaga keutuhan barang sewa, sedangkan yang menyewakan menyediakan barang sewa, dan menjamin kualitas barang yang akan disewakan, bank syariah mempunyai kewajiban memenuhi kebutuhan nasabah yakni melayani para nasabah yang akan melakukan pembiayaan akad ijarah muntahiya bit-tamlik.
3. Cara penyelesaian sengketa apabila nasabah melakukan wanprestasi dalam *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah harus menggunakan prinsip musyawarah untuk mufakat. Bank syariah melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan melakukan rekonstruksi pembiayaan ulang, jika tidak mencapai mufakat maka dimungkinkan penyelesaian sengketa dapat diajukan di Pengadilan Agama.

### Saran

Adapun saran yang disumbangkan penulis adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan *akad ijarah muntahiya bittamlik* harus dilaksanakan hingga kata sepakat tercapai antara nasabah dengan bank syariah agar tidak menimbulkan kesalahpahaman tentang isi perjanjian (*akad*).
2. Nasabah dalam menggunakan produk pembiayaan bank syariah sebaiknya lebih mencermati dahulu produk pembiayaan mana yang sesuai dengan kemampuannya agar tercapai .

### Ucapan Terimakasih

Kedua orang tua tercinta, Bapak Sartono dan Ibu Tarmiati atas segala cinta, kasih sayang, arahan, dukungan, dan do'a yang tiada henti;

Dosen pembimbing Ibu Hj. Liliek Istiqomah S. H., M. H., dan Ibu Dyah Ochtorina S. S. H., M. Hum. serta dosen penguji bapak Sugijono S. H., M. H. dan bapak Yusuf Adi Wibowo S. H., LL.M. yang telah bersedia membimbing dan menguji penulis

Alma mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan;

### Daftar Pustaka

#### Buku

- Abdul Ghofur Ansori, 2007, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Adiwarman A. Karim, 2010, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT.Raja grafindo.
- Faturrahman Djamil, 2012, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasbi Ramli, 2005, *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Jakarta: Renaisan.
- Hirsanudin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Press.
- Irma Devita Purnamasari, dan Suswinarno, 2011, *Akad Syariah*, Bandung: Kaifa.
- Johnny Ibrahim, 2008, *Teoridan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.

- Latifa m. Algaud, & mervy k. Lewis, 2003, *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta.
- Lukman Santoso, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Bandung: Pustaka Yustisia.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muh Nasikhin, 2010, *Perbankan Syariah & Sistem Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fatawa Publishing.
- Munir Fuadi, 2002, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Peraktek*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- ,2009, *Produk dan akad perbankan syariah di indonesia implementasi dan aspek hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rifa'I Muhammad, 2008, *Akuntansi Keuangan Syariah*, Jogjakarta: P3EI Press.
- Warkum Suminto, 2004, *Asas-asas Perbankan Islam & lembaga Terkait*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

#### Internet

<http://insidewinme.blogspot.com/2008/02/pengertian-bank-syariah-bank-syariah.html>, (accessed Oktober 10,2012)

[http://eprints.undip.ac.id/24429/1/Didik\\_Hijriant\\_o.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24429/1/Didik_Hijriant_o.pdf), (accessed Oktober 10,2012)

<http://hndwibowo.blogspot.com/2008/06/badan-arbitrase-syariah-nasional.html>, (accessed Februari 18, 2013)

<http://amiruddinain.wordpress.com/category/artikel-ekonomi/>, (accessed mei 6 2013)

<http://Yanti.blogspot.com/2012/05/makalah-tentang-ijarahsewa-menyewa.html>, (accessed mei 6 2012)