

**SKRIPSI**  
**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN**  
**DENGAN PRINSIP SEWA YANG BERMASALAH**  
**DI BANK SYARIAH**



**Oleh :**

**DINA ANGGRAENI**

**NIM. 030015060**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2004**

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN  
DENGAN PRINSIP SEWA YANG BERMASALAH  
DI BANK SYARIAH**

**SKRIPSI**

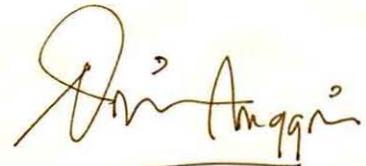
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum.**

**Pembimbing**



**Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.**  
**NIP. 132.059.088**

**Penyusun**



**Dina Anggraeni**  
**NIM. 030015060**

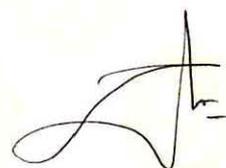
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan tim penguji**

**Pada hari Jum'at, tanggal 4 Juni 2004**

**Susunan Tim Penguji :**

**1. Ketua : M. Sumedi, S.H., M.H.**



---

**2. Anggota : Drs. Abdul Shomad, S.H., M.Hum.**



---

**Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.**



---

Badai rintangan tak akan menggoyahkan langkahku  
Segunung aral tak sedikitpun menyurutkan semangatku  
Jauhnya perjalanan tak jua membuatku putus asa.

Kalau sekiranya lautan menjadi tinta untuk (menulis) kalimat-  
kalimat Robbku, sungguh habislah lautan itu sebelum habis  
(ditulis) kalimat-kalimat Robbku, meskipun Kami datangkan  
tambahan sebanyak itu pula. (Q.S. Al Kahfi 110)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah *Subhanallahu Wa Ta'ala* atas segala karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “Penyelesaian Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang Bermasalah Di Bank Syariah” dapat terselesaikan. Sholawat serta salam kepada Rasulullah *Salallahu Alaihi Wasalallam*, keluarga, sahabat, dan generasi sesudahnya.

Dilatarbelakangi oleh makin pesatnya pertumbuhan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah di Indonesia, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi diri penulis, mahasiswa, pihak lain yang berkecimpung dalam dunia perbankan serta berguna bagi pengembangan ilmu hukum perbankan.

Ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada para pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, antara lain:

1. Allah SWT, yang telah memberikan ratmat dan hidayah yang berlimpah kepada penulis.
2. Kedua orangtuaku, kakak dan adikku yang telah memberikan doa, saran dan sebagai motivator pada penulis.
3. Ibu Trisadini P. Usanti, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing, yang telah memberikan saran, bahan skripsi dan seluruh pikirannya untuk memberikan koreksi atas skripsi ini.
4. Bapak Sumeidi, S.H., M.H., dan Drs. Abdul Shomad, S.H., M. Hum. selaku dosen penguji.

5. Teman-teman angkatan 2000 dan adik-adik angkatan 2001 dan 2002 Fakultas Hukum UNAIR yang telah memberikan semangat pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman-teman “FOGE” yang banyak memberikan nasehat bernilai dan banyak pekerjaan kepada penulis.
7. Semua pihak yang telah membantu memperlancar penyelesaian skripsi ini.

Skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna, sehingga kritik dan saran sangat kami perlukan demi perbaikannya.

Surabaya, 3 Juni 2004

*Penulis*

## DAFTAR ISI

|  | <i>Halaman</i> |
|--|----------------|
| HALAMAN JUDUL .....                                      | i              |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                                 | ii             |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                                | iii            |
| MOTTO .....  | iv             |
| KATA PENGANTAR .....                                     | v              |
| DAFTAR ISI .....   | vii            |
| <br>   |                |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                  | 1              |
| 1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya .....    | 1              |
| 2. Penjelasan Judul .....                                | 7              |
| 3. Alasan Pemilihan Judul .....                          | 9              |
| 4. Tujuan Penelitian .....                               | 9              |
| 5. Manfaat Penelitian .....                              | 9              |
| 6. Metode Penelitian .....                               | 10             |
| a. Pendekatan Masalah .....                              | 10             |
| b. Bahan Hukum .....                                     | 10             |
| c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum ..... | 10             |
| d. Analisis Bahan Hukum .....                            | 11             |
| 7. Pertanggungjawaban Sistematis .....                   | 11             |

|   |    |
|---|----|
| BAB II HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN               |    |
| DENGAN PRINSIP SEWA PADA BANK SYARIAH .....                     | 13 |
| 1. Sahnya Akad Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa .....             | 13 |
| 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pembiayaan Dengan         |    |
| Prinsip Sewa .....  | 21 |
| 3. Klausul-Klausula Dalam Akad Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa   | 25 |
| 4. Prosedur Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa .....                | 28 |
| <br>  |    |
| BAB III UPAYA PENYELESAIAN TERHADAP PEMBIAYAAN                  |    |
| DENGAN PRINSIP SEWA YANG BERMASALAH .....                       | 33 |
| 1. Kriteria Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang Bermasalah .... | 33 |
| 2. Faktor Penyebab Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang          |    |
| Bermasalah .....  | 39 |
| 3. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Bank Syariah .....         | 42 |
| A. Penyelesaian Pembiayaan Ijarah .....                         | 43 |
| B. Penyelesaian Pembiayaan Ijarah Wa Iqtina .....               | 43 |
| a. Restrukturisasi Pembiayaan .....                             | 43 |
| b. Penjualan Aset .....   | 48 |
| c. Arbitrase .....  | 49 |
| <br>  |    |
| BAB IV PENUTUP .....  | 53 |
| 1. Saran .....  | 53 |
| 2. Kesimpulan .....   | 54 |

DAFTAR BACAAN

**BAB I**

**PENDAHULUAN**

*Multi Jasa*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya

Seiring dengan perkembangan sistem perekonomian dan perubahan pola pikir masyarakat beberapa tahun terakhir ini, telah memacu tumbuhnya perekonomian berbasis Islam. Gagasan ekonomi Islam telah diawali dengan upaya untuk mendirikan lembaga perbankan Islam. Lembaga perbankan Islam mengalami perkembangan sejak lahirnya Islamic Development Bank (IDB) tahun 1975 yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan sosial bagi negara-negara anggota dan masyarakat muslim pada umumnya.<sup>1</sup> Masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim, menyadari bahwa selama ini mereka memisahkan urusan duniawi termasuk urusan ekonomi dengan agama dan memandang bahwa Islam hanya sebatas ibadah ritual, untuk urusan muamalah dipisahkan dari ajaran Islam. Padahal ajaran Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk aspek ekonomi.

Tumbuhnya sistem ekonomi Islam juga turut berpengaruh di bidang perbankan dengan lahirnya bank dengan prinsip syariah, yang dipelopori dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan diikuti oleh beberapa Bank Perkreditan Rakyat Syariah. Pada prinsip syariah, digunakan prinsip bagi hasil yang merupakan pembeda dengan bank konvensional yang menggunakan

---

<sup>1</sup>Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia*, Cet. 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, h. 2.

bunga dalam operasionalnya, karena menurut sebagian ulama, bunga pada bank konvensional termasuk riba yang dilarang menurut ajaran Islam dan Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa tentang haramnya bunga bank berdasarkan Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia pada tanggal 16 Desember 2003. Dasar hukum pelarangan riba terdapat dalam beberapa ayat dalam Al Qur'an dan Al Hadist, antara lain:

- QS. Al Baqarah 275 yang artinya, “Orang-orang yang makan (mengambil) riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti orang yang kemasukan syeitan lantaran tekanan. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”
- QS. Al Baqarah 278, yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang yang beriman.”
- QS. Ali Imran 130, yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu supaya kamu mendapat keberuntungan”.
- Q.S. An Nisa' 160, yang artinya “Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya....”
- Sabda Rasulullah SAW, yang artinya “Allah melaknat pemakan riba, orang yang memberi makan dengan riba, dua orang saksinya, dan

penulisnya”.(diriwayatkan semua penulis Sunan. At-Tirmidzi men-shohihkan hadist ini)<sup>2</sup>

Dalam muktamar ulama Islam yang diselenggarakan pada bulan Muharam tahun 1258 H (Mei 1965) di aula Maj’maul Buhuts Al Islamiyah di Al-Azhar Asy Syarif, yang dihadiri oleh pakar hukum, ekonomi, sosial dari berbagai negara, keputusan menyangkut riba adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Keuntungan dari berbagai pinjaman adalah riba yang diharamkan. Dalam hal ini tidak ada bedanya antara apa yang dinamakan pinjaman konsumsi dengan pinjaman produksi karena nash Al Qur’an dan Sunnah secara keseluruhan telah menetapkan haramnya keuntungan dari kedua jenis pinjaman itu.
- b. Riba sedikit maupun banyak hukumnya tetap haram, seperti yang disyaratkan oleh pemahaman yang benar dalam menafsirkan pesan Allah, “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda.” (QS. Ali Imran: 130)
- c. Pemberian pinjaman dengan riba hukumnya haram dan tidak bisa dibenarkan karena hajat atau keterpaksaan seseorang.
- d. Praktek bank berupa tukar-menukar cek, kartu kredit, semuanya tergolong dibenarkan. Pungutan apapun sebagai jasa bank atas pekerjaannya tidak termasuk riba.

---

<sup>2</sup>Jabir Al Jazairi, *Ensiklopedi Muslim*, (terjemahan Fadhli Bahri), Darul Farah, Jakarta, 2000, h. 504.

<sup>3</sup>Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, h. 30-31.

- e. Semua rekening berjangka dan surat kredit dengan keuntungan dan berbagai bentuk pinjaman dengan imbalan keuntungan (bunga) merupakan praktek riba.

Pengaturan perbankan dengan prinsip syariah di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN. 1992 Nomor 31) dan diatur lebih lanjut dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil, kemudian Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 diubah dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Undang-Undang Perbankan, yang untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan. Selain itu juga terdapat aturan-aturan dari Bank Indonesia, antara lain: Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor: 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah. Beberapa peraturan tersebut memberikan landasan hukum bagi keberadaan bank dengan prinsip syariah, dengan tetap memberikan kesempatan pada bank konvensional untuk beroperasi dan mengizinkan bank konvensional untuk khusus membuka cabang-cabang syariah.

Pada saat Indonesia mengalami krisis ekonomi sejak tahun 1997 menyebabkan goncangan hebat terhadap seluruh sendi perekonomian. Jatuhnya nilai rupiah langsung merevaluasi seluruh posisi valuta asing perbankan, baik

asset maupun kewajibannya. Pada saat terjadi penarikan dana secara tiba-tiba dalam jumlah besar oleh masyarakat, perbankan tidak mempunyai cadangan likuiditas yang cukup untuk memenuhinya, sehingga untuk tetap bisa bertahan, bank-bank tersebut meminta bantuan dana kepada Bank Indonesia melalui Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI). Selain itu, perbankan juga dihadapkan pada potensi kredit macet karena banyak debitur yang usahanya terhambat dengan meningkatnya harga barang produksi dan menurunnya daya beli masyarakat. Berlarut-larutnya krisis ekonomi ini, menimbulkan kebijakan bank untuk menaikkan tingkat suku bunganya. Tingkat suku bunga yang tinggi ini menyebabkan *negative spread* (beban bunga tabungan atau deposito lebih besar daripada bunga kredit) sehingga banyak bank konvensional yang berguguran, sementara itu bank syariah dengan prinsip bagi hasilnya mampu bertahan tanpa bantuan dana dari Bank Indonesia.

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Perbankan, bahwa fungsi utama bank yaitu menghimpun dan menyalurkan dana pada masyarakat, yang hal ini juga dianut oleh bank syariah. Bentuk penyaluran dananya menggunakan istilah yang disebut dengan “pembiayaan”, yang pada bank konvensional dipakai istilah “kredit”. Istilah kredit tidak digunakannya dalam bank syariah, karena dalam Islam, istilah kredit yang berarti pinjam-meminjam merupakan akad sosial, bukan akad komersial yang berarti tidak disyaratkan adanya tambahan atas pokok pinjamannya dan kredit merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam, sedangkan dalam bank syariah

tidak hanya menyediakan kredit, tetapi juga terdapat prinsip lain yaitu jual beli, bagi hasil, sewa dan jasa.<sup>4</sup>

Salah satu produk pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan dengan prinsip sewa, yang diidentikkan oleh masyarakat dengan leasing pada lembaga keuangan non bank. Pembiayaan dengan prinsip sewa pada bank syariah menempatkan bank sebagai pemilik asset dan nasabah sebagai penyewa, dengan barang sewa didapatkan dari pembelian bank kepada supplier. Kesepakatan antara bank dan nasabah dituangkan dalam suatu akad (perjanjian) pembiayaan dengan prinsip sewa, dengan klausula baku yang telah disusun oleh bank syariah dengan memuat hak dan kewajiban para pihak serta persyaratan lain sehubungan dengan pelaksanaan pembiayaan.

Pada prakteknya pembiayaan dengan prinsip sewa juga menimbulkan permasalahan yang harus diselesaikan, diantaranya apabila terjadi pembiayaan yang bermasalah, sehingga bank syariah harus dapat mengantisipasi dan menyelesaikannya dengan peran serta nasabah yang beritikad baik. Pada kesepakatan awal pembiayaan, telah disepakati tentang musyawarah apabila timbul permasalahan. Dalam musyawarahpun seringkali tidak tercapai kata mufakat, sehingga diperlukan suatu badan yang dapat menyelesaikannya. Lembaga peradilan di Indonesia tidak dapat mengadili perkara tersebut karena penyelesaian pada lembaga peradilan berbeda dengan yang dikehendaki dalam

---

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah Dari Teori ke Praktek**, Cet.1, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, h. 170.

akad syariah sehingga diperlukan adanya lembaga khusus yang menangani sengketa perdata antara bank syariah dengan nasabahnya.

Berdasarkan latar belakang, dapat dirumuskan beberapa isu hukum, yaitu:

1. Hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah dalam pembiayaan dengan prinsip sewa.
2. Upaya yang dapat dilakukan bank syariah dalam penyelesaian pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah.

## 2. Penjelasan Judul

Judul penulisan skripsi ini adalah “Penyelesaian Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang Bermasalah Di Bank Syariah”. Untuk lebih mempermudah pemahaman mengenai judul skripsi ini, maka akan diuraikan istilah-istilah yang berkaitan dengan judul. Uraian tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kesatuan arti dan mencegah penafsiran yang berbeda-beda. Adapun pengertian masing-masing istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. **Penyelesaian** adalah usaha untuk menyelesaikan suatu hal atau untuk memecahkan permasalahan.
- b. **Pembiayaan dengan prinsip sewa** adalah pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan pilihan memindahkan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*). Hal ini sesuai dengan pasal 1 angka 13 Undang-Undang Perbankan.

- c. **Pembiayaan bermasalah** adalah pembiayaan dengan kolektibilitas macet ditambah dengan pembiayaan-pembiayaan yang memiliki kolektibilitas dalam perhatian khusus, kurang lancar dan diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Kolektibilitas adalah keadaan pembayar: pokok atau angsuran pembiayaan oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.<sup>5</sup>
- c. **Bank** adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan).
- e. **Syariah** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah hukum agama (yang diamalkan menjadi perbuatan-perbuatan, upacara, dan sebagainya) yang bertalian dengan agama Islam.<sup>6</sup>

Dari beberapa definisi di atas, dapat dijelaskan bahwa judul skripsi ini mengenai usaha yang dilakukan dalam menyelesaikan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain berdasarkan prinsip sewa (murni atau dengan opsi adanya peralihan hak) yang keadaan pembayarannya tergolong macet, dalam perhatian khusus, kurang lancar dan diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet di bank yang berdasarkan hukum Islam.

---

<sup>5</sup>Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h. 121.

<sup>6</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *op. cit.*, h. 878.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Pemilihan judul skripsi ini didasarkan atas ketertarikan penulis terhadap pembiayaan dengan prinsip sewa pada bank dengan prinsip syariah, yang dalam penerapannya masih terdapat kendala, antara lain kurang pemahannya masyarakat atas pembiayaan dengan prinsip sewa, terjadinya pembiayaan bermasalah dan adanya perselisihan yang timbul antara bank dengan nasabahnya. Dengan adanya beberapa kendala tersebut di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana cara penyelesaiannya.

### **4. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan antara lain:

1. Untuk memperoleh suatu penjelasan tentang hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah dalam pembiayaan dengan prinsip sewa di bank syariah.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan bank syariah dalam penyelesaian pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah.

### **5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis tentang bank syariah, khususnya terkait dengan pembiayaan dengan prinsip sewa. Selain itu juga untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya, tentang pembiayaan dengan prinsip sewa di bank syariah.

## 6. Metode Penelitian

### a. Pendekatan Masalah

Pembahasan permasalahan dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan berdasarkan pada Al Qur'an, Al Hadits dan perundang-undangan yang terkait dengan pokok permasalahan, selain itu juga berdasarkan atas pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan (*conceptual approach*).

### b. Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum antara lain:

1. Bahan hukum primer yaitu yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pokok pembahasan dalam penulisan ini.
2. Bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku, majalah yang dapat menunjang dan berkaitan dengan penulisan ini serta pendapat dari beberapa ahli perbankan syariah.

### c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan, yang dikumpulkan dengan mencari dan mempelajari serta memahami literature yang memuat informasi tentang pokok bahasan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan dan pendapat beberapa sarjana. Selanjutnya bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut dilakukan penyuntingan, pengklasifikasian bahan hukum yang relevan dan diuraikan secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan.

#### **d. Analisis Bahan Hukum**

Dalam menganalisis bahan hukum, penulis menggunakan metode konseptual artinya melakukan analisa dengan mencari keterkaitan antara bahan hukum yang diperoleh dengan pendapat para ahli di bidang perbankan dan peraturan yang berlaku, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang sesuai dengan pokok permasalahan.

### **7. Pertanggungjawaban Sistematika**

Untuk memudahkan pemahaman isi skripsi ini, maka kerangka penulisan dibagi dalam beberapa bab, yaitu:

Bab I merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang munculnya permasalahan, penjelasan atas judul skripsi, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II merupakan pembahasan mengenai hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya dalam pembiayaan dengan prinsip sewa. Bab ini terbagi dalam empat sub bab yaitu sub bab I mengenai sahnya akad pembiayaan dengan prinsip sewa, sub bab II mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pembiayaan dengan prinsip sewa, sub bab III mengenai klausula-klausula dalam akad pembiayaan dengan prinsip sewa dan sub bab IV mengenai prosedur pembiayaan dengan prinsip sewa.

Bab III merupakan pembahasan mengenai upaya penyelesaian terhadap pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah. Bab ini terbagi dalam tiga sub

bab, yaitu sub bab I mengenai kriteria pembiayaan dengan prinsip sewa bermasalah, sub bab II mengenai faktor penyebab pembiayaan dengan prinsip sewa bermasalah dan sub bab III mengenai upaya penyelesaian yang dilakukan bank syariah.

Bab IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari apa yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya dan berisi saran dari penulis berkaitan dengan pokok permasalahan.

**BAB II**  
**HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM**  
**PEMBIAYAAN DENGAN PRINSIP SEWA PADA**  
**BANK SYARIAH**

*Multi Jasa*

## BAB II

### HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN DENGAN PRINSIP SEWA PADA BANK SYARIAH

#### 1. Sahnya Akad Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa

Pembiayaan dengan prinsip sewa pada bank syariah didasarkan atas kesepakatan yang dibuat antara nasabah sebagai penyewa dengan bank sebagai pemilik barang sewa, atas objek tertentu dan dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama. Pada awalnya nasabah mengajukan permohonan untuk memperoleh pembiayaan dengan prinsip sewa dan apabila bank syariah menyatakan bahwa nasabah telah memenuhi semua persyaratan maka permohonan tersebut diterima, sehingga terjadilah kesepakatan.

Landasan syariah adanya pembiayaan dengan prinsip sewa, yaitu:

- Q.S. Al Baqarah ayat 233, yang artinya:  
“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran yang patut, bertaqwalah kepada Allah dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Yang menjadi dasar hukum dari ayat diatas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran patut”. Hal itu menunjukkan adanya jasa yang diberikan akibat kewajiban membayar upah secara patut. Dalam hal ini termasuk jasa penyewaan.

- Q.S. Al Qashas ayat 26, yang artinya:  
“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang

paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

- Hadist Riwayat Ibnu Majah, yang artinya:  
Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”
- Hadist Riwayat Ahmad, Abu Daud dan An Nasa’i, yang artinya:  
“Dahulu kami menyewa tanah dengan cara membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.”

Pembiayaan dengan prinsip sewa dapat berlangsung dengan dipenuhinya beberapa rukun dan syaratnya. Adapun rukun pembiayaan dengan prinsip sewa, yaitu:<sup>7</sup>

1. Sighat, yaitu sebuah pernyataan niat dari dua pihak yang melakukan perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis dengan cara penawaran dari pemilik asset kemudian adanya penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa. Sighat akad harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:
  - a. Harus terang pengertiannya;
  - b. Harus sesuai antara ijab dan qabul;
  - c. Memperlihatkan adanya kesungguhan dari para pihak yang bersangkutan.
2. Para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu penyewa (musta’jir, dalam hal ini nasabah) dan yang menyewakan (mu’ajir, dalam hal ini bank).

---

<sup>7</sup>Sosialisasi Perbankan Syariah, Tazkia Institute For Syariah Finance and Management, Surabaya, 1999, h. 1.

Kedua pihak harus berakal sehat dan baligh, yang dapat pula diartikan berwenang untuk melakukan akad.

3. Manfaat (ma'jur), yang berarti bahwa asset yang disewakan tersebut dapat bermanfaat bagi penyewa.
4. Harga sewa (ujrah) yang telah disepakati bersama.

Syarat-syarat pembiayaan dengan prinsip sewa, yaitu:<sup>8</sup>

- a. Kerelaan kedua pihak dalam melakukan akad.

Masing-masing pihak rela untuk mengadakan akad pembiayaan dengan prinsip sewa, maksudnya tidak ada unsur paksaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Q.S. Annisa ayat 29, yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu [cetak tebal oleh penulis]. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”

- a. Objek yang disewakan harus ada manfaatnya.
  - Manfaatnya dibenarkan oleh agama.
  - Manfaat tersebut dapat dinilai dengan uang.
  - Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa.

Objek akad pembiayaan dengan prinsip sewa ialah manfaat (penggunaan asset), bukan assetnya.

---

<sup>8</sup>Trisadini Prasastinah Usanti, “Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Oleh Bank Syariah”, *Amrta*, Vol. 1, No. 2, September 1999, h. 142.

Pada pembiayaan dengan prinsip sewa, hubungan yang paling utama antara bank syariah dengan nasabahnya adalah **hubungan sewa menyewa** yang berdasarkan atas suatu akad yang dibuat antara bank dengan nasabah. Pada pembiayaan ijarah wa iqtina atau disebut juga ijarah muntahiyah bittamlik, kepemilikan asset yang disewa dapat beralih ke nasabah pada saat yang telah disepakati. Perpindahan kepemilikan tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli atau hibah.

Pada umumnya, beberapa bank syariah hanya menggunakan pembiayaan ijarah wa iqtina karena lebih sederhana dari sisi pembukuannya, selain itu bank tidak perlu direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset pada saat sewa maupun berakhirnya masa sewa.<sup>9</sup>

Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang untuk selanjutnya dalam skripsi ini disebut dengan KUH Perdata. Aturan dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan bersifat tidak memaksa atau bisa disimpangi (*aanvullend recht*), yang artinya ketentuan-ketentuan tersebut boleh disimpangi oleh para pihak yang membuat perjanjian dengan membuat ketentuan dan syarat yang lain di dalam perjanjian. Hubungan hukum yang melandasinya adalah pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang mengatur tentang asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

---

<sup>9</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *op. cit.*, h. 119.

Kata “semua perjanjian” dalam pasal 1338 KUH Perdata menggambarkan adanya suatu kebebasan dalam membuat perjanjian apapun jenisnya. Para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk dari perjanjian, akan tetapi tidak diperkenankan untuk menyimpangi undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sesuai ketentuan pasal 1337 KUH Perdata. Dengan berpedoman pada asas kebebasan berkontrak memberikan suatu landasan hukum bagi terbentuknya akad pembiayaan dengan prinsip sewa.

Suatu akad biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis, meskipun pada prinsipnya akad itu sah jika hanya dibuat dalam bentuk lisan. Salah satu fungsi dibuatnya akad tertulis adalah untuk memudahkan dalam hal pembuktian. Pada kegiatan usaha bank (termasuk juga bank syariah) segala macam akad antara bank dengan nasabah selalu dituangkan dalam akad tertulis, termasuk pada pembiayaan dengan prinsip sewa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Q.S. Al Baqarah ayat 282 yang mewajibkan untuk menuliskan muamalah yang dilakukan tidak secara tunai dan pada penjelasan pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus dibuat dalam bentuk akad tertulis. Dengan adanya akad tertulis, maka bagi hubungan hukum itu, berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam akad.

Suatu akad mengikat bagi para pihak yang membuatnya apabila akad tersebut sah menurut aturan yang berlaku, seperti halnya pada pembiayaan dengan prinsip sewa juga berlaku tentang syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan antara pihak yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya suatu sebab yang diperbolehkan.

Akad harus diawali dengan kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah, tidak ada paksaan dalam membuatnya. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah akad. Suatu akad tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya atau karena alasan-alasan yang diatur dalam perundang-undangan. Para pihak yang membuat akad harus cakap menurut hukum dalam arti telah menjadi subjek hukum, apabila nasabah perorangan maka harus sudah cukup umur dan tidak dalam pengampuan, sedangkan bagi nasabah yang mewakili perusahaannya maka perusahaannya harus berbadan hukum. Dalam pembuatan akad juga harus ditentukan jenis, prestasi tertentu yang harus dipenuhi, jelas mengenai objek akadnya.

Objek pembiayaan dengan prinsip sewa yang diperbolehkan, antara lain:<sup>10</sup>

- Properti, seperti: real estate atau gedung.
- Peralatan, seperti: komputer.
- Alat-alat transportasi, seperti: mobil, sepeda motor, kapal, pesawat.
- Alat-alat berat, seperti mesin-mesin.

---

<sup>10</sup>Trisadini Prasastinah Usanti, *op. cit.*, h. 143.

Akad pembiayaan dengan prinsip sewa lebih tepat jika digunakan sebab (causa) yang halal daripada sebab yang diperbolehkan, karena setiap pembiayaan yang diberikan tidak boleh bertentangan dengan konsep syariah, yang merupakan prinsip dasar dibentuknya bank syariah adalah untuk menerapkan ajaran Islam.

Suatu perjanjian dapat bersifat tidak halal dalam berbagai bentuk, antara lain:<sup>11</sup>

- Penutupan perjanjian yang tidak halal.
- Cara timbulnya perjanjian tidak halal.
- Prestasi yang diwajibkan tidak halal.
- Cara pelaksanaan perjanjian yang tidak halal.
- Maksud para pihak tidak halal.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata, dapat dikelompokkan dalam syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif mengenai para pihak yang membuatnya, apabila syarat ini tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Pihak yang meminta pembatalan tersebut adalah mereka yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas atau dibawah tekanan pihak lain atau mereka yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum, dari awal dianggap tidak pernah ada perikatan.

---

<sup>11</sup>Nieuwenhuis, diterjemahkan oleh Djasadin Saragih, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, (tanpa nama penerbit, tempat dan tahun penerbitan), h. 27.

Ditinjau dari rukun dan syarat pembiayaan dengan prinsip sewa serta jika dibandingkan dengan syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUH Perdata, terdapat persamaan dalam unsur-unsurnya, yang berawal dari adanya kehendak para pihak untuk bersepakat dalam mengadakan akad pembiayaan dengan prinsip sewa, para pihak tersebut harus telah cakap hukum, objek akad harus telah ditentukan sebelumnya dan akad tersebut harus dibuat dengan sebab yang diperbolehkan oleh Perundang-undangan, kesusilaan, kepatutan, kebiasaan. Selain keempat hal pokok tersebut, ada hal yang lebih penting lagi yang tidak diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu akad pembiayaan dengan prinsip sewa tidak boleh bertentangan dengan syariat.

Berkenaan dengan pengaturan yang tidak secara tegas diatur dalam akad, sehingga mengakibatkan timbulnya perbedaan penafsiran antara bank syariah dengan nasabah, maka mengenai persengketaan yang tidak diatur dalam akad tersebut dan hukum perjanjian juga tidak mengaturnya, maka para pihak dapat mengacu pada ketentuan-ketentuan kebiasaan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 1339 KUH Perdata, yang berisi:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

- Pasal 1347 KUH Perdata, yang berisi:

“Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”

Dengan demikian jika dalam akad antara bank syariah dengan nasabah tidak mengatur tentang permasalahan yang ada dan hukum perjanjian tidak pula mengaturnya, maka para pihak perlu melihat aturan yang ada dalam ajaran Islam .

## **2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa**

Pembiayaan dengan prinsip sewa yang didasarkan atas akad antara mu'ajir (pemilik asset) dan musta'jir (penyewa) yang menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang disebut juga dengan prestasi.

Berikut ini adalah kewajiban dan hak dari masing-masing pihak :

Kewajiban mu'ajir (pemilik asset : bank), antara lain:

- Menyediakan asset yang disewa sesuai dengan yang diatur dalam akad, sehingga penyewa dapat mengambil manfaat dari asset selama jangka waktu sewa.
- Memberikan jaminan terhadap cacat dalam ijarah wa iqtina.

Nasabah yang tidak dapat memanfaatkan asset karena cacat pada awal penerimaan atau atas keausan asset, maka bank wajib melakukan perbaikan atas asset tersebut.

- Pemeliharaan secara periodik dari asset yang disewa agar asset yang disewa terus memberi manfaat.

Pemeliharaan dilakukan dalam hal pemeliharaan operasi yang disyaratkan sebagai akibat penggunaan asset yang disewa dan diperlukan untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan, misal oli yang dipergunakan untuk mesin.

Hak mu'ajjir (bank), yaitu:

- Memperoleh pembayaran atas biaya sewa dari nasabah sesuai dengan akad yang telah disepakati.
- Menempelkan plakat atau etiket pada barang yang mencantumkan nama dan alamat bank dan menyatakan bahwa bahwa asset tersebut adalah milik bank.
- Menentukan resiko-resiko pada saat asuransi atas asset.
- Meminta jaminan atas kerusakan barang yang disebabkan atas kelalaian nasabah dalam pemeliharaan asset.
- Memeriksa, mencoba dan mengamati penggunaan asset pada masa berlangsungnya akad pembiayaan dengan prinsip sewa.
- Memperoleh asset miliknya kembali dalam keadaan baik, jika tidak ada kesepakatan tentang adanya hak opsi.

Kewajiban musta'jir (nasabah), yaitu:

- Memanfaatkan asset yang disewa sesuai dengan syarat kontrak atau menurut kebiasaan.

Setelah nasabah menerima asset yang disewa, maka dia harus menggunakannya sesuai dengan tujuan semula yang tidak bertentangan dengan hukum Islam dan telah dituangkan dalam akad.

- Menjaga keutuhan asset yang disewa.

Nasabah juga berkewajiban menjaga asset agar tidak rusak dan menggunakannya sesuai dengan prosedur yang dianjurkan karena asset itu

bukan miliknya sehingga dia harus merawatnya. Kerusakan aset yang disebabkan karena kelalaian nasabah, maka dia harus bertanggung jawab untuk memperbaiki kerusakan tersebut, namun apabila bukan karena kelalaiannya maka nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan aset.

- Membayar uang sewa atas penggunaan aset sesuai dengan akad.  
Penyewa diwajibkan membayar sewa ketika aset telah diterimanya.
- Membayar biaya lain-lain, yang berhubungan dengan pembiayaan, misalnya biaya asuransi, pajak atas barang.

Hak dari musta'jir (nasabah), yaitu:

- Memperoleh aset dalam keadaan baik pada waktu yang telah ditetapkan dalam akad.
- Meminta jaminan atas kerusakan aset yang diterimanya pada saat awal penerimaan aset atau kerusakan yang disebabkan bukan karena kelalaiannya dengan terlebih dahulu nasabah membuktikan bahwa kerusakan aset tersebut bukan karena kelalaiannya.
- Memperoleh aset pada saat yang ditentukan dalam akad, dengan beralihnya hak kepemilikan dari bank kepada nasabah (pada ijarah wa iqtina).

Pada ijarah wa iqtina, musta'jir diberikan hak opsi untuk memiliki asset yang disewanya. Penyerahan kepemilikan asset dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:<sup>12</sup>

- Ijarah wa iqtina melalui pemberian (perpindahan kepemilikan tanpa pembayaran) ialah sebuah bentuk sewa dimana kepemilikan berpindah kepada penyewa tanpa pembayaran, dengan masuk pada kontrak hibah dalam pemenuhan janji dimuka untuk penyelesaian angsuran terakhir atau dengan cara membuat pernyataan hadiah yang tergantung pada penyelesaian angsuran ijarah wa iqtina. Pemilikan kemudian berpindah secara otomatis tanpa perlu masuk pada kontrak baru (jual beli) dan tanpa pembayaran tambahan selain yang dibayar penyewa dalam penyelesaian angsuran.
- Ijarah wa iqtina melalui perpindahan kepemilikan (jual beli) pada akhir masa sewa untuk pembayaran hadiah. Dimulainya kontrak jual beli ketika jangka waktu kontrak ijarah wa iqtina telah berakhir dan jika nasabah menginginkannya dan telah membayar sejumlah pembayaran hadiah yang disepakati.
- Ijarah wa iqtina melalui perpindahan kepemilikan (jual beli) pada akhir masa sewa untuk sejumlah uang yang ditentukan dalam sewa. Kesepakatan yang terdiri dari kontrak ijarah dan sebuah janji untuk masuk pada kontrak jual beli yang terdapat jumlah uang yang harus dibayar oleh nasabah untuk mendapatkan asset yang dijual.

---

<sup>12</sup>Sosialisasi Perbankan Syariah, *op. cit.*, h. 7-10.

- Ijarah wa iqtina melalui perpindahan kepemilikan (jual beli) pada akhir masa sewa untuk harga yang sama dengan sisa angsuran ijarah. Kesepakatan dalam akad yang mengatur bahwa bank tetap akan memindahkan kepemilikan asset yang disewa kapan saja nasabah menginginkannya selama masa sewa dan pada harga yang sama dengan sisa angsuran ijarah wa iqtina.
- Ijarah wa iqtina melalui perpindahan kepemilikan secara bertahap (jual beli) dari asset yang disewa. Kesepakatan dalam akad yang mengatur bahwa bank tetap akan memindahkan kepemilikan asset yang disewa secara bertahap sampai nasabah memiliki secara penuh asset tersebut.
- Jual dan sewa (sale and leaseback), merupakan salah satu bentuk umum ijarah wa iqtina dimana seseorang menjual asetnya kepada pihak lain dan menyewakannya kembali.

### **3. Klausula-Klausula Dalam Akad Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa**

Klausula yang ada dalam akad pembiayaan dengan prinsip sewa minimal harus mengatur yaitu:

- a. Para pihak yang melakukan akad (mu'ajjir dan musta'jir).
- b. Objek pembiayaan dengan prinsip sewa.
- c. Jangka waktu pembiayaan dengan prinsip sewa.
- d. Pembayaran sewa, dihitung sejak nasabah menerima asset.
- e. Biaya-biaya yang harus dibayar oleh nasabah.

Misalnya: biaya asuransi, biaya pajak, biaya pemeliharaan atas objek sewa.

f. Hak dan kewajiban nasabah, misalnya:

- Siapa yang berkewajiban untuk memelihara dan memperbaiki asset apabila terjadi kerusakan.
- Siapa yang akan menanggung resiko yang timbul.
- Hak nasabah untuk membeli asset di saat yang ditentukan dalam perjanjian (pada ijarah wa iqtina).

g. Cara penyelesaian sengketa

Akad antara bank syariah dengan nasabahnya seringkali dibuat dalam bentuk akad baku yang telah dibentuk terlebih dahulu oleh pihak bank. Akad baku tetap sah, jika disepakati oleh kedua belah pihak dengan tanpa paksaan. Bank membuat akad baku hanya untuk memudahkan dalam penyeragaman akad dan nasabah dapat memilih setuju atau tidak dengan klausul-klausul tersebut. Klausul-klausul dalam akad baku tersebut, seringkali menguntungkan pihak yang membuatnya (dalam hal ini bank), sedangkan pihak yang membutuhkan (nasabah) tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujuinya.

Dalam hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah, sebaiknya Bank Indonesia dengan bantuan Dewan Syariah Nasional dapat membuat penyeragaman terhadap akad baku (*standard contracts*) yang digunakan oleh

bank-bank syariah di Indonesia. Tujuan diadakannya penyeragaman akad baku ini, antara lain:<sup>13</sup>

- Lingkup dan isi akad transaksi syariah antara bank syariah yang satu dan yang lain tidak menjadi berbeda-beda seperti saat ini. Ada bank yang mengatur sangat rinci, tetapi ada pula yang hanya sangat sederhana.
- Penyeragaman akad baku perbankan yang ketentuan-ketentuan dan syarat-syaratnya yang dibuat secara rinci dan jelas akan berguna bagi nasabah dan dalam penyelesaian sengketa yang kelak akan timbul.
- Menghindarkan terjadinya pembuatan akad yang berat sebelah oleh pihak bank syariah. Dalam akad baku sering dibuat klausul-klausul yang sangat menekan nasabah yang hal ini bertentangan dengan asas keadilan, misalnya kurang memuat adanya hak-hak nasabah dan kewajiban-kewajiban bank.

Calon nasabah yang hendak menggunakan jasa bank seharusnya membaca dengan seksama dan mengerti isi dari akad yang dibuat oleh pihak bank, karena dalam prakteknya seringkali calon nasabah langsung menandatangani akad setelah mendengar penjelasan dari pihak bank tanpa meneliti terlebih dahulu apakah pernyataan tersebut memang tercantum dalam isi akad. Pada saat terjadi sengketa, maka nasabah merasa kecewa karena ternyata dia menandatangani akad yang tidak sesuai dengan pemahamannya selama ini. Adakalanya calon nasabah menandatangani akad tersebut meskipun di lain pihak dia tidak menghendaki isi

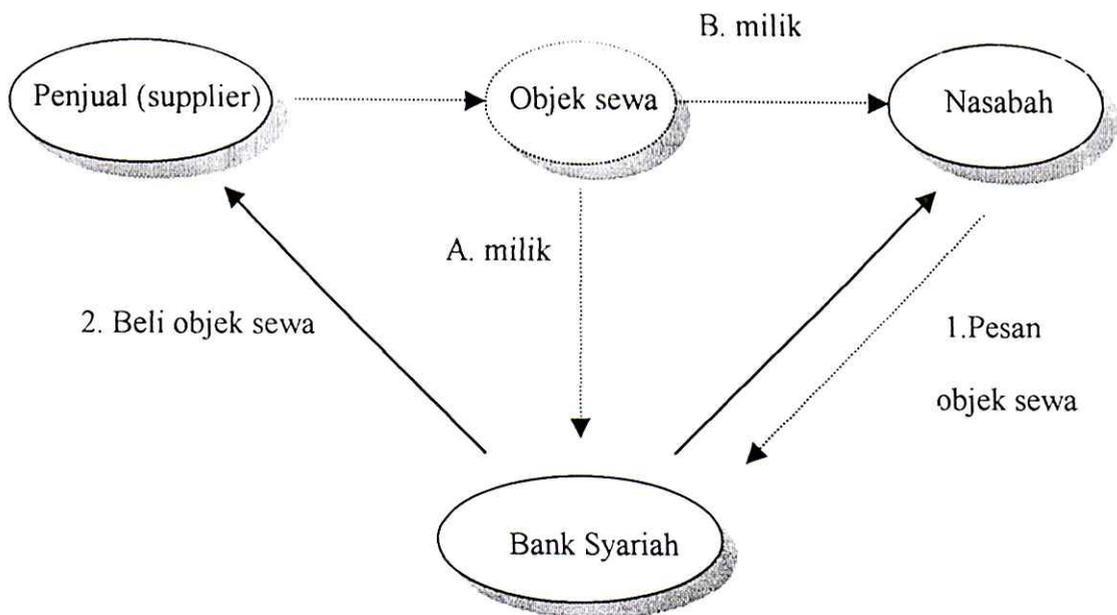
---

<sup>13</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. 1, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, h. 138-139.

dari akad, karena jika tidak menyetujuinya dia tidak dapat menggunakan pembiayaan dari bank, hal inilah yang tidak sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak.

#### 4. Prosedur Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa

Prosedur pembiayaan dengan prinsip sewa dapat dilihat dari skema berikut:<sup>14</sup>



Keterangan:

- A. Pembiayaan Ijarah (pada akhir masa sewa, kepemilikan objek sewa tetap pada bank)
- B. Pembiayaan Ijarah wa Iqtina (pada akhir masa sewa, kepemilikan objek sewa berpindah kepada nasabah)

<sup>14</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *loc. cit.*

Dari skema teknis pembiayaan dengan prinsip sewa, dapat dijelaskan bahwa:

1. Adanya pembiayaan dengan prinsip sewa dimulai dari nasabah yang membutuhkan barang modal yang akan digunakan untuk memperlancar usahanya. Nasabah meminta bantuan bank syariah untuk memperoleh barang atau asset tersebut dengan cara memesannya. Bank syariah akan melakukan analisa pembiayaan terhadap nasabahnya yang dikenal dengan prinsip 5 C, yaitu:

- ✓ *Character*, artinya sifat atau karakter nasabah yang akan menyewa barang modal. Bank akan menilai watak nasabah terutama didasarkan pada hubungan yang telah dibuat antara bank dengan nasabah atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya, sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa nasabah tersebut jujur, beritikad baik dan tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Dalam memperoleh informasi tentang karakter nasabahnya, bank dapat melakukan beberapa tindakan antara lain:
  - a. Wawancara; karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan verifikasi data dengan wawancara. Keterangan dari nasabah yang tidak sesuai dengan data yang telah diberikan merupakan indikasi yang buruk terhadap karakternya.
  - b. Bank Indonesia checking; dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berikut status nasabah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, misalnya, apakah calon nasabah termasuk dalam “daftar hitam” Bank Indonesia.

- c. Bank checking; dilakukan secara personal antara sesama pegawai bank, baik dari bank yang sama maupun bank berbeda. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain memberikan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.
  - d. Trade checking; dilakukan analisa terhadap usaha dari calon nasabah, pesaingnya, pemasok, konsumennya yang diperlukan untuk mengetahui prospek usaha dari calon nasabah.
- ✓ *Capacity*, artinya kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya. Bank harus meneliti mengenai keahlian nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemennya, sehingga bank yakin bahwa pembiayaannya akan diberikan pada orang yang tepat.
  - ✓ *Capital*, yang artinya besarnya modal nasabah. Bank perlu melakukan analisa terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan nasabah dalam menunjang pembiayaan dengan prinsip sewa.
  - ✓ *Collateral*, yaitu jaminan yang digunakan dalam pembiayaan dengan prinsip sewa yang biasanya berupa asset yang disewakan tersebut.
  - ✓ *Condition of economy*, artinya penilaian terhadap prospek usaha nasabah yang dikaitkan dengan kondisi yang dapat mempengaruhi usaha nasabah, misalnya kondisi ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha nasabah, kondisi usaha nasabah bila dibandingkan dengan usaha sejenis.
- Dalam hal analisa pembiayaan telah dilakukan dan nasabah dinilai layak untuk diberikan pembiayaan, maka dibuatlah akad (perjanjian) apabila telah

memenuhi persyaratan maka bank akan membelikan asset yang diinginkannya dari supplier.

2. Bank membeli asset yang telah dipesan nasabah dari supplier secara tunai.
3. Supplier akan mengirimkan asset kepada nasabah.
4. Nasabah menggunakan asset dan membayar uang sewa kepada bank syariah.
5. Di akhir masa sewa, nasabah mengembalikan asset pada bank syariah atau dapat memilikinya pada ijarah wa iqtina.

Dalam memberikan pembiayaannya kepada nasabah bank harus memperhatikan beberapa prinsip, yaitu: kepercayaan, kerahasiaan dan kehati-hatian. Prinsip kepercayaan, dalam arti bahwa antara bank syariah dengan nasabahnya harus saling percaya agar pelaksanaan pembiayaan dengan prinsip sewa dapat berlangsung sesuai dengan tujuannya. Bank sebagai pemilik asset, harus memiliki kepercayaan kepada nasabah (penyewa) dalam hal pemanfaatan asset dan dalam hal kemampuan dan kemauan nasabah untuk membayar biaya sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan kesepakatan, begitu pula dengan nasabah yang harus mempercayai bahwa bank akan memberikannya asset yang sesuai dengan akad. Pada prinsip kerahasiaan, bank mempunyai kewajiban untuk merahasiakan mengenai kepada siapa pembiayaan itu diberikan dan hal-hal lainnya sehubungan dengan nasabahnya, kecuali kepada pihak tertentu yang diijinkan oleh Undang-Undang. Selain itu, bank syariah juga wajib untuk menjalankan prinsip kehati-hatian berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Perbankan, prinsip ini digunakan dalam hal bank syariah mengabulkan

permohonan pembiayaan dengan prinsip sewa kepada nasabahnya. Bank syariah harus berhati-hati dalam memilih nasabah mana yang berhak untuk diberikan pembiayaan, agar nantinya pembiayaan tersebut tidak menimbulkan resiko, misalnya terjadi pembiayaan yang bermasalah.

**BAB III**

**UPAYA PENYELESAIAN TERHADAP PEMBIAYAAN  
DENGAN PRINSIP SEWA YANG BERMASALAH**

*Multi Jasa*

### **BAB III**

## **UPAYA PENYELESAIAN TERHADAP PEMBIAYAAN DENGAN PRINSIP SEWA YANG BERMASALAH**

#### **1. Kriteria Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang Bermasalah**

Pemberian pembiayaan merupakan suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai dengan realisasinya, namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap akhir dari proses pembiayaan. Setelah adanya realisasi tersebut, masih harus ada pemantauan dan pengawasan pembiayaan agar akhir dari pembiayaan tersebut sesuai dengan apa yang diharapkan, yaitu nasabah mampu memenuhi kewajibannya. Selama jangka waktu pembiayaan dengan prinsip sewa, tidak menutup kemungkinan akan timbul suatu hambatan, misalnya nasabah tidak mampu membayar sewa karena kondisi keuangannya yang kurang cukup. Keadaan pembiayaan tersebut dapat dikategorikan sebagai pembiayaan dengan prinsip sewa bermasalah.

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003, tanggal 19 Mei 2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah, kualitas piutang dapat digolongkan menjadi lima, yaitu:

1. lancar
2. dalam perhatian khusus
3. kurang lancar
4. diragukan
5. macet

Dari kelima macam kualitas piutang tersebut di atas, yang termasuk dalam kriteria pembiayaan pembiayaan dengan prinsip sewa bermasalah yaitu yang tergolong dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Kualitas piutang pembiayaan dengan prinsip sewa dinilai berdasarkan prospek usaha, kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas nasabah, dan kemampuan membayar. Berdasarkan lampiran Peraturan Bank Indonesia Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah, berikut ini merupakan kualitas piutang pembiayaan dengan prinsip sewa, yaitu:

a. Lancar

*Prospek Usaha*

- Potensi pertumbuhan kegiatan usaha nasabah baik.
- Pasar yang stabil dan tidak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, persaingan yang terbatas (termasuk posisi yang kuat dalam pasar).
- Manajemen sangat baik.
- Perusahaan afiliasi atau grup stabil dan mendukung usaha.
- Tenaga kerja memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan perburuhan.

*Kondisi Keuangan*

- Perolehan laba yang tinggi dan stabil dalam menjalankan perusahaan.
- Permodalan yang kuat.

- Analisis arus kas menunjukkan bahwa nasabah dapat memenuhi kewajiban pembayaran sewa tanpa dukungan sumber dana tambahan.

#### *Kemampuan Membayar*

- Pembayaran sewa tepat waktu.
- Penyampaian informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- Dokumentasi dan pengikatan agunan kuat.

#### b. Dalam perhatian khusus

##### *Prospek Usaha*

- Potensi pertumbuhan kegiatan usaha nasabah terbatas.
- Posisi pasar di pasar baik dengan pangsa pasar yang sebanding dengan pesaing.
- Manajemen baik.
- Perusahaan afiliasi atau grup dalam keadaan stabil dan tidak memiliki dampak yang memberatkan.
- Tenaga kerja memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan perburuhan.

##### *Kondisi Keuangan*

- Perolehan laba yang cukup baik, namun memiliki potensi menurun dalam menjalankan perusahaan
- Permodalan yang cukup baik dan pemilik mempunyai kemampuan memberikan modal tambahan apabila diperlukan.

- Analisis arus kas menunjukkan bahwa nasabah dapat memenuhi kewajiban pembayaran sewa namun terdapat indikasi masalah tertentu yang apabila tidak diatasi akan mempengaruhi pembayaran dimasa mendatang.

#### *Kemampuan Membayar*

- Terdapat tunggakan sewa sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari.
- Penyampaian informasi keuangan yang tidak teratur tetapi masih akurat.
- Dokumentasi kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.
- Pelanggaran terhadap persyaratan sewa.
- Perpanjangan sewa untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

#### c. Kurang Lancar

##### *Prospek Usaha*

- Potensi pertumbuhan usaha nasabah yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan.
- Pasar dipengaruhi oleh kondisi perekonomian dengan kondisi banyak pesaing.
- Manajemen cukup baik.
- Hubungan dengan perusahaan afiliasi atau grup mulai memberikan dampak yang memberatkan bagi nasabah.
- Tenaga kerja berlebihan, namun hubungan antara pimpinan dan karyawan pada umumnya baik.

##### *Kondisi Keuangan*

- Perolehan laba yang rendah.

- Ratio utang terhadap modal cukup tinggi.
- Analisis arus kas menunjukkan bahwa nasabah hanya mampu membayar sebagian kewajiban pembayaran sewa.
- Adanya perpanjangan piutang untuk menutupi kesulitan keuangan.

#### *Kemampuan Membayar*

- Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
- Penyampaian informasi keuangan yang tidak teratur dan meragukan.
- Dokumentasi tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.
- Adanya pelanggaran prinsip terhadap persyaratan sewa.

#### d. Diragukan

##### *Prospek Usaha*

- Potensi pertumbuhan usaha nasabah menurun.
- Pasar sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
- Persaingan usaha sangat ketat dan operasional perusahaan mengalami permasalahan yang serius.
- Manajemen kurang berpengalaman.
- Perusahaan afiliasi atau grup telah memberikan dampak yang memberatkan bagi nasabah.
- Tenaga kerja berlebihan dalam jumlah besar sehingga dapat menimbulkan keresahan.

*Kondisi Keuangan*

- Perolehan laba yang sangat kecil atau negatif dan kerugian operasional dibiayai dengan penjualan asset.
- Ratio utang terhadap modal tinggi.
- Analisis arus kas menunjukkan ketidakmampuan membayar sewa.
- Piutang baru digunakan untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo.

*Kemampuan Membayar*

- Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
- Nasabah tidak menyampaikan laporan keuangan.
- Dokumentasi sewa dan pengikatan agunan tidak ada.

## e. Macet

*Prospek Usaha*

- Kelangsungan usaha sangat diragukan untuk pulih kembali dan kemungkinan usahanya tidak dapat dipertahankan.
- Kehilangan pasar dengan kondisi perekonomian menurun.
- Manajemen sangat lemah.
- Perusahaan afiliasi atau grup merugikan nasabah.
- Terjadi pemogokan tenaga kerja yang sulit diatasi.

*Kondisi Keuangan*

- Adanya kerugian yang besar dan nasabah tidak mampu lagi untuk memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha yang tidak dapat dipertahankan.
- Ratio utang terhadap modal sangat tinggi.
- Analisis arus kas menunjukkan bahwa nasabah tidak mampu menutup biaya produksi.
- Piutang baru digunakan untuk menutup kerugian operasional.

#### *Kemampuan Membayar*

Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.

## **2. Faktor Penyebab Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa Yang Bermasalah**

Pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah timbul akibat faktor-faktor yang tidak hanya berasal dari bank syariah dan nasabahnya tetapi juga berasal dari pihak luar. Berikut ini adalah beberapa penyebab timbulnya pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah, antara lain:

#### *Faktor intern*<sup>15</sup>

- Yang berasal dari bank syariah, antara lain:

- a. Analisa pembiayaan yang kurang akurat.

Hal ini dapat disebabkan karena kualitas pegawai bank terutama di bagian pembiayaan yang kurang bekerja secara profesional sehingga dalam melakukan analisa pembiayaan kurang teliti dan akibatnya pembiayaan dengan prinsip sewa diberikan pada nasabah yang tidak tepat. Ketidak

---

<sup>15</sup>Gatot Supramono, **Perbankan dan Masalah Kredit Macet Suatu Tinjauan Yuridis**, Djambatan, Jakarta, 1995, h. 93-95.

akuratan analisa pembiayaan yang diantaranya dilakukan berdasarkan prinsip 5 C (character, capacity, capital, collateral, condition of economy) akan mempengaruhi kualitas dari pembiayaan dengan prinsip sewa.

b. Adanya persaingan antar bank.

Dengan adanya persaingan antar bank, maka setiap bank selalu berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, guna mendapatkan nasabah dalam jumlah yang banyak dan nasabah yang sudah ada tidak pindah ke bank yang lain. Dalam situasi yang demikian, mempengaruhi bank untuk bertindak spekulatif dengan memberikan fasilitas yang mudah kepada nasabahnya untuk mendapatkan pembiayaan dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian.

c. Adanya kepentingan pihak tertentu.

Pada penyaluran pembiayaan ijarah pada nasabahnya, adakalanya bank memberikan kemudahan untuk memperoleh pembiayaan hanya pada nasabah tertentu saja. Hal ini dapat disebabkan oleh campur tangan komisaris, pemegang saham atau pejabat bank yang lain dalam hal pengambilan keputusan untuk memberikan pembiayaan pada nasabah atau karena adanya hubungan bank dengan perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam kelompoknya. Dengan adanya hubungan tersebut, maka bank dalam melayani kepentingan nasabah-nasabah dari “dalam” cenderung lebih mudah dibandingkan dengan nasabah-nasabah lainnya. Misalnya, bank memberikan pembiayaan ijarah dengan asset berupa mesin pemotong kertas untuk perusahaan nasabah padahal proyek nasabah

kurang begitu menguntungkan, tetapi karena masih dalam satu ikatan atau grup, maka bank mengabulkan permohonan pembiayaan tersebut.

- d. Lemahnya pengawasan terhadap pembiayaan dengan prinsip sewa.

Setiap tindakan bank dalam memberikan pembiayaan dengan prinsip sewa selalu diikuti dengan tindakan pengawasan. Pada saat pihak bank kurang memantau penggunaan pembiayaan dan perkembangan usaha nasabah, maka nasabah cenderung akan menyalahgunakan pembiayaan atau usaha nasabah yang lama kelamaan memburuk sehingga mengakibatkan ia tidak dapat memenuhi kewajibannya pada bank.

- Yang berasal dari nasabah, antara lain:

- a. Adanya penyalahgunaan pembiayaan yang diperolehnya.

Pada saat akad pembiayaan dengan prinsip sewa disepakati telah diatur bahwa nasabah harus menggunakan pembiayaan tersebut sesuai dengan tujuannya. Pemakaian pembiayaan yang menyimpang, misalnya asset yang disewa digunakan untuk kepentingan pribadi nasabah bukan untuk kepentingan usahanya, akan mengakibatkan usahanya gagal karena tindakannya yang spekulasi.

- b. Ketidakmampuan dalam pengelolaan usaha.

Hal ini dapat terjadi karena manajemen perusahaan yang kurang bagus, kuitas sumber daya manusia yang kurang, sehingga kemampuan nasabah dalam memperoleh keuntungan sangat rendah atau bahkan tidak memperoleh keuntungan.

- c. Adanya itikad buruk nasabah

Nasabah yang telah memperoleh pembiayaan dengan prinsip sewa, adakalanya yang mempunyai itikad buruk untuk tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana berdasarkan akad. Misalnya nasabah tidak mau membayar angsuran sewa, padahal ia mampu untuk membayarnya.

#### *Faktor ekstern*

- a. Adanya kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan pembiayaan dengan prinsip sewa.

Misalnya nasabah yang mempunyai usaha di bidang transportasi memperoleh pembiayaan ijarah berupa mobil. Pada saat kondisi usaha nasabah menurun, pemerintah membuat peraturan tentang kenaikan pajak kendaraan sedangkan pada pembiayaan ijarah, segala jenis pajak yang berkaitan dengan asset dibebankan pada nasabah, sehingga nasabah harus membayar lebih besar pajak mobil yang disewanya.

- b. Kondisi perekonomian negara yang buruk, misalnya krisis ekonomi yang melanda Indonesia beberapa tahun yang lalu, banyak mengakibatkan beberapa perusahaan menjadi pailit.
- c. Adanya bencana alam yang mengakibatkan kerugian pada usaha nasabah.

### **3. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Bank Syariah**

Pembiayaan dengan prinsip sewa yang bermasalah harus segera diselamatkan oleh bank syariah agar pembiayaan tersebut dapat berubah menjadi kembali lancar atau jika tidak dapat kembali menjadi pembiayaan lancar,

dilakukan penyelesaian pembiayaan. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh bank syariah tergantung dari jenis pembiayaan yang diberikan apakah termasuk pembiayaan ijarah atau ijarah wa iqtina. Berikut ini merupakan penyelesaian terhadap pembiayaan ijarah dan ijarah wa iqtina yang bermasalah:

#### A. Penyelesaian pembiayaan ijarah yang bermasalah

Pada pembiayaan ijarah yang bermasalah, bank dapat bermusyawarah dengan nasabahnya apakah dia mau melanjutkan pembiayaan tersebut dengan konsekuensi harus mampu membayar harga beli atau jika dia sudah merasa tidak mampu untuk membayar harga beli, maka bank akan menghentikan pembiayaan ijarah dan menarik asset dari nasabah. Pada saat penarikan asset bank harus melihat kondisi asetnya apakah dalam keadaan baik atau ada kerusakan, apabila ada kerusakan berarti nasabah harus bertanggungjawab atas kerusakan tersebut.

#### B. Penyelesaian pembiayaan ijarah wa iqtina yang bermasalah

Pada pembiayaan ijarah wa iqtina yang bermasalah akan dilakukan terlebih dahulu upaya penyelamatan pembiayaan karena nasabah akan memiliki asset pada saat yang telah disepakati di awal perjanjian. Dalam menyelamatkan pembiayaan ijarah yang bermasalah, bank syariah dapat melakukan beberapa tahap penyelesaian, yaitu:

##### a. Restrukturisasi pembiayaan

Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha pembiayaan agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya kepada bank. Upaya ini hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang masih mempunyai

prospek usaha dan itikad baik (bisa diajak untuk bermusyawarah). Restrukturisasi pembiayaan dilakukan oleh bank untuk meringankan kedua belah pihak, sebagaimana diatur dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 280, yang artinya:

“Dan jika orang yang berhutang itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”

Menurut pasal 20 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 2/15/PBI/2000 tentang Perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, ada beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh bank syariah agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya, antara lain:

1. Penurunan imbalan atau bagi hasil;
2. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil;
3. Pengurangan tunggakan pokok atau pembiayaan;
4. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan;
5. Penambahan fasilitas pembiayaan;
6. Pengambilalihan asset nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan nasabah.

Beberapa macam cara restrukturisasi tersebut di atas bersifat alternatif. Dalam kaitannya dengan upaya untuk mengatasi pembiayaan ijarah wa iqtina yang bermasalah, bank syariah dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan melalui penurunan imbalan atau bagi hasil, pengurangan tunggakan imbalan atau bagi

hasil, perpanjangan jangka waktu pembiayaan atau konversi pembiayaan melalui penyertaan pada perusahaan nasabah.

Penurunan imbalan atau bagi hasil dapat dilakukan pada pembiayaan ijarah wa iqtina yang bermasalah sehingga nasabah akan memperoleh keringanan dalam membayar angsuran sewa. Bank syariah menurunkan besarnya imbalan (dalam hal ini merupakan margin keuntungan yang telah disepakati dalam perjanjian) dengan tetap memberikan keuntungan bagi pihak bank walaupun tidak sebesar yang telah direncanakan bank. Bank dapat menurunkan margin keuntungan sesuai dengan kemampuan nasabah. Pada penurunan tunggakan imbalan atau bagi hasil, bank hanya menurunkan besarnya margin keuntungan yang belum terbayar oleh nasabah padahal sudah jatuh tempo.

Contoh ijarah wa iqtina melalui hibah:<sup>16</sup>

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Harga beli mobil           | = Rp. 120.000.000,00   |
| Jangka waktu pembiayaan    | = 2 tahun  |
| Keuntungan yang diharapkan | = Rp. 120.000.000,00 x 12 % x 2 tahun<br>= Rp. 28.800.000,00                     |
| Harga sewa                 | = Rp. 120.000.000,00 + Rp. 28.800.000,00<br>= Rp. 148.800.000,00 (untuk 2 tahun) |
| Angsuran sewa perbulan     | = Rp. 148.800.000,00 : 24 bulan<br>= Rp. 6.200.000,00                            |

---

<sup>16</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Zikrul Hakim, Jakarta, 2003, h. 66.

Bank syariah dapat melakukan penurunan imbalan atau penurunan tunggakan imbalan sehingga akan menurunkan besarnya angsuran sewa perbulan.

Perpanjangan jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk memberikan kelonggaran waktu kepada nasabah agar dapat memenuhi kewajibannya. Lamanya jangka waktu perpanjangan dapat ditentukan oleh bank berdasarkan pengamatan yang layak dalam hal analisa arus kas dan prospek usaha nasabah.

Konversi pembiayaan melalui penyertaan di perusahaan nasabah dilakukan oleh bank syariah pada jenis pembiayaan ijarah wa iqtina dengan kondisi perusahaan nasabah yang mempunyai prospek bisa berkembang. Penyertaan ini bersifat sementara dengan tujuan agar dapat memperbaiki kondisi usaha nasabah yang pada akhirnya akan diperoleh laba yang cukup. Pada saat kondisi usahanya pulih dan nasabah telah memperoleh laba yang cukup, maka bank akan menarik penyertaan modalnya dan nasabah diharapkan dapat memenuhi semua kewajibannya.

Ketentuan mengenai penyertaan modal sementara diatur dalam pasal 7 huruf c Undang-Undang Perbankan, yaitu:

“Bank umum dapat pula melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau pembiayaan berdasar Prinsip Syariah dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Dengan adanya penyertaan modal, maka bank akan menjadi pemegang saham pada perusahaan nasabah sampai bank menarik kembali penyertaan modalnya.

Bank syariah dapat melakukan kegiatan penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip musyarakah atau mudharabah (sesuai dengan ketentuan pasal 29 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 32/34/KEP/DIR, tanggal 12 Mei 1999, tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah). Pada lampiran 6 Surat Keputusan tersebut, dijelaskan bahwa musyarakah yaitu perjanjian diantara pemilik dana atau modal untuk membiayai suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana atau modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Sedangkan mudharabah yaitu akad antara pemilik modal dengan pengelola untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan yang dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati di awal akad.

Pihak bank akan menentukan apakah akan menggunakan prinsip musyarakah ataukah mudharabah dalam penyertaan modal sementara. Prinsip musyarakah digunakan apabila bank menganggap perlu untuk ikut dalam mengelola manajemen perusahaan nasabahnya, dengan modal usaha berasal dari bank dan juga nasabah, apabila bank syariah hanya memberikan modal dan tidak akan mengelola perusahaan nasabahnya karena menganggap nasabah mempunyai keahlian yang cukup untuk memulihkan kembali kondisi perusahaannya, maka akan digunakan prinsip mudharabah.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 2/15/PBI/2000 tentang Perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, bank akan menarik penyertaan modalnya apabila telah melebihi lima tahun atau perusahaan nasabah tempat penyertaan telah meperoleh laba kumulatif (laba

perusahaan setelah diperhitungkan dengan kerugian tahun-tahun sebelumnya). Penyertaan yang telah melebihi lima tahun akan dihapusbukukan dari neraca bank. Hal ini hanya bersifat administratif, sementara kewajiban nasabah tetap tertagih.

#### b. Penjualan asset

Penjualan asset dilakukan apabila restrukturisasi pembiayaan tidak berhasil (dalam arti pembiayaan ijarah wa iqtina tersebut masih tergolong bermasalah) sehingga diperlukan cara lain guna mengatasinya. Bank syariah sebagai pemilik asset dapat menjual asset tersebut melalui pelelangan umum, dengan tujuan agar hasil dari penjualan asset dapat digunakan untuk melunasi sisa harga sewa dari nasabah yang belum terbayar. Apabila hasil dari penjualan asset tersebut tidak cukup untuk melunasi kewajiban nasabah, maka sisanya dapat dimintakan pembayaran kepada nasabah.

Penguasaan kembali asset dari nasabah merupakan hak dari bank karena bank masih sebagai pemilik dari asset dan bank tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah dan hal ini biasanya disepakati dalam akad. Berikut ini merupakan salah satu klausul akad ijarah muntahiyah bittamlik pada Bank Muamalat Indonesia yang menyatakan bahwa bank berhak untuk menguasai asset:<sup>17</sup>

“Mu’ajjir berhak untuk menguasai kembali barang modal tanpa pemberitahuan atau permintaan kepada musta’jir dan berhak untuk memasuki tempat atau lokasi dimana setiap barang modal mungkin dapat ditemukan dan

---

<sup>17</sup>Draft Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Bank Muamalat Indonesia, 1999

membuka setiap pintu gerbang, pintu, mengunci atau melepaskan serta membongkar barang modal.”

### c. Arbitrase

Lembaga arbitrase didirikan dengan menggunakan dasar hukum pasal 615 sampai dengan 651 Reglement op de Rechtsvordering, yakni Reglemen Acara Perdata yang berlaku di Raad van Justitie atau Badan Peradilan bagi seluruh golongan penduduk Hindia Belanda waktu itu. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka ketentuan dalam Reglemen Acara Perdata tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>18</sup>

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (sesuai pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa). Tahap penyelesaian melalui arbitrase ini digunakan apabila terjadi perselisihan antara bank (mu'ajjir) dan nasabah (musta'jir) atau adanya itikad buruk dari nasabah, misalnya mengalihkan asset yang disewa kepada orang lain tanpa persetujuan bank. Upaya penyelesaian melalui proses arbitrase, harus telah disepakati para pihak pada saat akad pembiayaan atau setelah timbul perselisihan dengan dituangkan dalam akad tertulis, sesuai ketentuan pasal 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

---

<sup>18</sup>Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 97.

Pada akad pembiayaan ijarah wa iqtina di bank syariah (misal: akad ijarah muntahiyyah bittamlik pada Bank Muamalat Indonesia), ketentuan mengenai arbitrase biasanya diatur pada saat dibuatnya akad, dengan memilih Badan Arbitrase Syariah Nasional yang telah dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia. Dengan adanya badan arbitrase ini, para pihak dapat memilih arbiter yang handal sebagai perantara untuk menyelesaikan pembiayaan ijarah wa iqtina yang bermasalah.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase telah diatur dalam Al Qur'an, antara lain:

Q.S. Al Hujurat ayat 9, yang artinya:

“Dan jika ada dua golongan dari orang-orang mukmin yang berperang, maka **damaikanlah** [cetak tebal oleh penulis] antar keduanya. Jika salah satu dari kedua golongan itu berbuat aniaya terhadap golongan yang lain maka perangilah golongan yang berbuat aniaya itu sehingga golongan itu kembali (kepada perintah Allah); jika golongan itu telah kembali maka damaikanlah antara keduanya dengan adil dan berlaku adillah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil.”

Q.S. An Nisaa' ayat 114, yang artinya:

“Tidak ada kebaikan pada kebanyakan bisikan-bisikan mereka, kecuali bisikan-bisikan dari orang yang menyuruh (manusia) memberi sedekah, atau berbuat ma'ruf, atau mengadakan **perdamaian** [cetak tebal oleh penulis] diantara manusia. Dan barangsiapa yang berbuat demikian karena mencari keridloan Allah, maka kelak akan Kami berikan pahala yang besar.”

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase selain tidak bertentangan dengan hukum Islam, juga memiliki beberapa kelebihan, antara lain:<sup>19</sup>

- ✓ Penyelesaiannya ditangani oleh orang yang ahli di bidangnya (expertise).

---

<sup>19</sup>Warkum Sumitro, *op. cit.*, h. 147-148.

- ✓ Menggunakan hukum yang didasarkan atas syariat Islam, hal ini sesuai dengan yang diharapkan para pihak.
- ✓ Proses pengambilan putusannya cepat, dengan tidak melalui prosedur yang berbelit-belit serta biaya yang murah.
- ✓ Para pihak menyerahkan penyelesaian persengketaan secara sukarela kepada badan yang dipercaya, sehingga para pihak akan melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela pula.
- ✓ Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat para pihak.

Putusan arbitrase bersifat final, sehingga para pihak yang tidak mau menerima putusan tersebut, tidak dimungkinkan lagi untuk mengajukan upaya hukum lain (misalnya banding) namun terhadap putusan arbitrase dimungkinkan untuk dimintakan pembatalannya. Putusan arbitrase yang dapat dimintakan pembatalannya sesuai ketentuan pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, apabila diduga putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan;
- c. Putusan yang diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 62 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, putusan dari arbitrase dalam waktu paling lama 30 hari sejak tanggal

putusan diucapkan, harus didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya pada Panitera Pengadilan Negeri. Dalam hal salah satu pihak tidak mau melaksanakan putusan arbitrase, maka pihak yang lain dapat meminta pelaksanaan atas putusan tersebut melalui pengadilan negeri.

**BAB IV**  
**PENUTUP**

*Mulli Jasa*

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam skripsi ini, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pembiayaan dengan prinsip sewa pada bank syariah meliputi pembiayaan ijarah dan ijarah wa iqtina. Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya pada pembiayaan ijarah adalah sewa-menyewa, sedangkan pada pembiayaan ijarah wa iqtina berlaku hubungan sewa menyewa yang diikuti dengan adanya peralihan hak milik kepada nasabah, baik dengan cara jual beli maupun hibah. Akad pembiayaan dengan prinsip sewa harus dibuat dalam bentuk tertulis, sesuai dengan ketentuan Al Qur'an dan Undang-Undang Perbankan. Akad pembiayaan dengan prinsip sewa dinyatakan sah, jika memenuhi ketentuan rukun dan syarat-syaratnya dan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Akad pembiayaan dengan prinsip sewa merupakan akad baku yang telah dibuat oleh pihak bank syariah.
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa tergolong bermasalah jika termasuk dalam kategori perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003, tanggal 19 Mei 2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah. Terjadinya pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh faktor dari dalam (berasal dari pihak bank

dan nasabah) dan faktor dari luar. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh bank syariah terhadap pembiayaan ijarah bermasalah dengan cara musyawarah dengan nasabahnya dan jika nasabah tidak mampu membayar angsuran, maka asset akan ditarik oleh bank sehingga pembiayaan tersebut berakhir. Pada pembiayaan ijarah wa iqtina bermasalah, dapat dilakukan upaya penyelamatan pembiayaan melalui :

- restrukturisasi pembiayaan
- penjualan asset
- arbitrase

## 2. Saran

1. Pembiayaan dengan prinsip sewa belum banyak diterapkan oleh beberapa bank syariah, sehingga agar lebih memudahkan dalam pembentukan akad maka perlu dibuat penyeragaman akad baku pada pembiayaan dengan prinsip sewa di bank syariah.
2. Perlunya pengaturan klausul tentang arbitrase pada setiap akad pembiayaan dengan prinsip sewa di bank syariah karena arbitrase yang berdasarkan syariah sesuai dengan prinsip Islam.

## DAFTAR BACAAN

Al Jazairi, Jabir, **Ensiklopedi Muslim**, (terjemahan Fadhli Bahri), Darul Farah, Jakarta, 2000.

Antonio, Muhammad Syafi'i, **Bank Syariah Dari Teori ke Praktek**, Cet.1, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.

Widjaja, Gunawan, **Alternatif Penyelesaian Sengketa**, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Lubis, Suhrawadi K., **Hukum Ekonomi Islam**, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

Nieuwenhuis, diterjemahkan oleh Djasadin Saragih, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, (tanpa nama penerbit, tempat dan tahun penerbitan).

Rahman, Hasanuddin, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Sjahdeini, Sutan Remy, **Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia**, Cet.1, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.

Sumitro, Warkum, **Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia**, Cet. 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Supramono, Gatot, **Perbankan dan Masalah Kredit Macet Suatu Tinjauan Yuridis**, Djambatan, Jakarta, 1995.

Zulkifli, Sunarto, **Panduan Praktis Perbankan Syariah**, Zikrul Hakim, Jakarta, 2003.

- Majalah

**Amrta**, Vol. 1, No. 2, September, 1999.

- Makalah

**Sosialisasi Perbankan Syariah**, Tazkia Institute For Syariah Finance and Management, April, 1999.

▪ Peraturan

Al Qur'an dan terjemahnya.

Al Hadits.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Undang-Undang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor: 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 2/15/PBI/2000 tentang Perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 31/150/KEP/DIR tentang Restrukturisasi Kredit.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah.

Draft Perjanjian Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Bank Muamalat Indonesia, 1999.