

BAB IV

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MODAL KERJA *IJARAH* DI INDONESIA

A. Teori implementasi Pembiayaan Modal Kerja *Ijarah* Pada Bank Syariah.

Akad-akad yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah di Indonesia dalam operasinya adalah akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi dan juga telah disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan syariah untuk diterapkan dalam produk dan juga instrumen keuangan syariah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi.¹ Menurut surat edaran No. 10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia tertanggal 17 Maret 2008, dalam memberikan pembiayaan ijarah Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus memenuhi langkah berikut ini:²

1. Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas objek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan objek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan,
2. Barang dalam transaksi ijarah adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewanya,
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar ijarah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah,

¹Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta.Raja Grafindo Persada, 2007), h. 209.

²Surat Edaran No. 10/14/DPBS Yang Dikeluarkan Bank Indonesia Tertanggal 17 Maret 2008.

4. Bank wajib melakukan analisis atas rencana pembiayaan atas dasar ijarah kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha, keuangan dan/atau prospek usaha,
5. Objek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya,
6. Bank sebagai pihak yang menyediakan objek sewa, wajib menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas objek sewa serta ketepatan waktu penyediaan objek sewa sesuai kesepakatan,
7. Bank wajib menyediakan dan untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah,
8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *ijarah*,
9. Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus,
10. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang,
11. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan objek sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan objek sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian pemeliharaan yang bersifat material dan structural harus dituangkan dalam akad, dan bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan objek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.³

³Harun Santoso. *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 01, No. 02, Juli 2015, h. 112.

Selain bank syariah sebagai pemberi sewa, di beberapa bank terdapat juga posisi bank sebagai wakil atau menggunakan wakalah. Bank syariah mewakilkan pemilik barang (objek sewa) kepada nasabah (penyewa).⁴

A. Fitur dan Mekanisme akad *Ijarah*.

Perbankan Syariah maupun bank konvensional pasti memiliki Fitur dan Mekanisme pada pembiayaan, sama halnya pada pembiayaan akad *ijarah* pada perbankan syariah seperti:

1. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa, yaitu memperoleh pembayaran sewa dan biaya lainnya dari penyewa dan mengakhiri akad *ijarah* dan menarik objek *ijarah* apabila penyewa tidak mampu membayar sewa. Sebagaimana diperjanjikan.⁵
2. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa antara lain, yaitu: menyediakan objek yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan objek *ijarah*, menjamin objek yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik
3. Hak penyewa, antara lain meliputi; menerima objek *ijarah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan, menggunakan objek *ijarah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan yang diperjanjikan.⁶

B. Implementasi Pembiayaan Modal Kerja *Ijarah* Pada Bank Syariah.

Pembiayaan Modal Kerja *Ijarah* pada Bank BRI Syariah PT. BPRS Puduarta Insani Tembung.

⁴Harun Santoso. *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 01, No. 02, Juli 2015, h. 112.

⁵Nurul Waddah Lubis, "Penerapan Pembiayaan *Ijarah* Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung"(Skrripsi Sarjana: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Medan, 2018), h.27.

⁶Adiwarman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Jasa Grafindo, 2010), h. 137.

1. Proses Pemberian Pembiayaan Ijarah di PT. BPRS Puduarta Insani

Proses pembiayaan mulai permohonan diterima hingga disetujui dan dilaksanakan pencairan pembiayaan adalah sebagai berikut:⁷

Pengajuan pembiayaan oleh nasabah ke pemenuhan data & dokumen ke Pemeriksaan Bank *Checking* (apabila tidak lulus maka akan di tolak) ke *On The Spot/* Solisitasi Survey Usaha dan jaminan ke analisis pembiayaan (apabila tidak layak maka akan ditolak) ke penyusunan usulan pembiayaan ke persetujuan komite pembiayaan (apabila tidak disetujui maka akan ditolak) ke penerbitan surat penegasan persetujuan pembiayaan ke pemenuhan dokumen (tidak bisa dipenuhi maka batal) terakhir ke penandatanganan akad, pengikatan jaminan dan pencairan pembiayaan.

a. Proses pembiayaan Ijarah adalah sebagai berikut :

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan ijarah ke bank syariah
- 2) Bank syariah membeli/menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek *ijarah*, dari *supplier/penjual/pemilik*.
- 3) Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai objek *ijarah*, tarif *ijarah*, periode *ijarah* dan biaya pemeliharaannya, maka akad pembiayaan ijarah ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
- 4) Bank menyerahkan objek *ijarah* kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode *ijarah* berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut kepada bank.

⁷Nurul Waddah Lubis, “Penerapan Pembiayaan *Ijarah* Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung”(Skripsi Sarjana: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Medan, 2018), h. 3.

- 5) Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut (*al-bai'wal-ijarah*), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut disimpan oleh bank sebagai asset yang dapat disewakan kembali.
- 6) Bila bank membeli objek *ijarah* tersebut (*ijarah parallel*), setelah periode *ijarah* berakhir objek *ijarah* tersebut dikembalikan oleh bank kepada *supplier*(penjual atau pemilik).
- 7) Adapun persyaratan yang harus dilengkapi untuk melakukan pembiayaan *ijarah* ini antara lain :⁸
 - a) Mengisi formulir permohonan pembiayaan *ijarah*. Dan melengkapi persyaratan administrasi. Adapun persyaratannya sebagai berikut :
 - b) Fotocopy KTP Suami, Istri sebanyak 3 lembar. Gunanya yang pertama untuk Data SLIK (data pokok) atau identitas nasabah. Yang kedua gunanya untuk file asli jaminan nasabah. Yang ketiga untuk informasi debitur.
 - c) Faspoto Suami, Istri ukuran 3 x 4 berwarna 1 lembar. Gunanya untuk dokumen file nasabah.
 - d) Fotocopy surat nikah 1 lembar. Gunanya untuk mengetahui berapa tanggungan si nasabah tersebut atau sebagai catatan spil.
 - e) Laporan keuangan/slip gaji terbaru. Gunanya untuk mengukur rasio keuangan gaji bersinya berapa. Laporan keuangan ini untuk nasabah yang berpengasilan tidak tetap, sedangkan Slip gaji terbaru untuk nasabah yang berpengasilan tetap.

- f) Fotocopy jaminan (*SHM/SKC/BPKB*) gunanya untuk jaminan tanah. Dengan melampirkan fotocopy PBB. Guna PBB ini untuk menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- g) Fotocopy rekening listrik/air/telepon sebanyak 1 lembar terbaru. Gunanya untuk penilaian karakter supaya bank bisa mengetahui lancar atau tidaknya bapak membayar rekening listrik.
- h) Fotocopy rekening tabungan/giro 3 bulan terakhir. Gunanya untuk mengukur rasio keuangan gaji bersihnya berapa. Kenapa harus 3 bulan terakhir pak? Karena dari tabungan 3 bulan terakhir ini bank bisa melihat bagaimana pengeluaran nasabah dan bank juga bisa membandingkan antara 3 bulan ini.

Nasabah setelah mengisi formulir pembiayaan ijarah, bank akan melakukan survei lapangan, dan melihat bagaimana kondisi rumah yang akan disewakan nasabah. Setelah bank melakukan survei tahapan selanjutnya yaitu bank mengecek SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) data nasabah tersebut gunanya untuk mengetahui ada atau tidaknya pinjaman di bank lain.⁹

Setelah semua persyaratan sudah lengkap bank akan memproses lebih lanjut, proses yang bisa ditetapkan berapa lama waktu maksimal sampai pada akhirnya dilakukan pencairan, misalnya 1 hari proses, 1 minggu proses dan paling lambat 1 bulan di proses. Dan pada saat pencairan dana bagian administrasinya yang akan menginput data agar dapat segera dilakukan pencairan dana. Selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan.¹⁰

⁹Nurul Waddah Lubis, “Penerapan Pembiayaan *Ijarah* Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung”(Skrripsi Sarjana: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Medan, 2018), h. 56.

¹⁰Hari Susanto, Accounting Officer BPRS Puduarta Insani Wawancara Pribadi, Medan, 29 Maret 2018.

2. Fitur dan Mekanisme akad *Ijarah* pada PT. BPRS Puduarta Insani

Fitur dan mekanisme pembiayaan berdasarkan Akad *Ijarah* adalah :

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Ijarah* dengan nasabah
- b. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah
- c. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.
- d. Pembiayaan dalam hal atas dasar *Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik*, selain bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Ijarah* dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.¹¹

Implementasi pada bank syariah mengenai pembiayaan modal kerja dengan menggunakan *ijarah* dilihat dari fitur dan mekanismenya sama dengan implementasi pada PT. BPRS Puduarta Insani dimana bank bertindak selaku sebagai pemberi sewa dan nasabah selaku penyewa barang setelah adanya akad atau perjanjian bank berkewajiban menyediakan barang sesuai akad.

Implementasi pada PT. BPRS Puduarta Insaninasabah mampu membayar sewa baik itu dalam bentuk piutang atau pembebasan utang sedangkan dalam melakukan pembiayaan *ijarah* menurut Surat Edaran No. 10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia tertanggal 17 Maret 2008 bahwa pembayaran sewa tidak

¹¹Nurul Waddah Lubis, "Penerapan Pembiayaan *Ijarah* Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung"(Skripsi Sarjana: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Medan, 2018), h. 3.

dapat dilakukan dalam bentuk piutang atau pembebasan utang namun pembayaran sewa dapat dilakukan baik itu secara angsuran maupun sekaligus.

Proses pemberian pembiayaan *ijarah* bank syariah sama dengan proses pemberian pembiayaan *ijarah* PT. BPRS Puduarta Insani yaitu:

- 1) Nasabah melakukan pengajuan permohonan pembiayaan kepada bank dengan melengkapi surat-surat yang diperlukan oleh pihak bank seperti Fotocopy KTP suami dan istri, Fotocopy surat nikah 1 lembar, Laporan keuangan/slip gaji terbaru, Fotocopy jaminan (*SHM/SKC/BPKB*), Fotocopy rekening listrik/air/telepon, Fotocopy rekening tabungan/ giro
- 2) Investigasi, merupakan suatu kegiatan untuk mengenali permohonan pembiayaan melalui berbagai sumber
 - a. Pengumpulan data nasabah melalui pemenuhan persyaratan oleh pemohon berupa dokumen-dokumen yang mendukung permohonan pembiayaan.
 - b. Menggali informasi dari pihak lain melalui Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia/ *Bank Checking*.

