

POTENSI PENERAPAN *AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH* OLEH PERBANKAN SYARIAH

Oleh :
Rega Felix, S.H.

Pendahuluan

Pada akhir tahun 2016 DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 mengenai produk baru yang dapat diterapkan oleh perbankan syariah yaitu fatwa mengenai akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* (IMFD). Akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* merupakan akad sewa-menyewa, namun objek yang disewakan belum ada pada saat dilakukan akad. Dalam akad IMFD hanya disebutkan sifat, kuantitas, serta spesifikasi atas objek yang akan disewakan. Akad IMFD dapat diterapkan dengan syarat penetapan sifat, kuantitas, dan spesifikasi objek yang akan disewakan tersebut harus jelas agar terhindar dari *gharar*. Ditetapkannya fatwa mengenai IMFD membuka peluang bagi perbankan syariah untuk memperluas pasarnya, karena dalam praktik bisnis banyak kebutuhan transaksi terhadap objek yang sedang/akan dibangun. Melalui tulisan singkat ini akan diuraikan bagaimana potensi *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dapat diterapkan oleh perbankan syariah sebagai produk penyaluran pembiayaan.

Konsep *Al-Ijarah Al-maushufah Fi Al-Dzimmah*

Menurut fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* (Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016) akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (*'ain*) atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas, dan kualitas (spesifikasi). Perbedaan *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dengan *ijarah* lainnya adalah barang atau jasa pada *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* belum ada pada saat akad, jadi manfaat atas barang atau jasa menggunakan mekanisme pemesanan seperti pembiayaan berdasarkan *salam* atau *istishna*.

Mayoritas ulama menyatakan kebolehan IMFD berdasarkan diperbolehkannya *salam* menurut syariah. Para ulama berpandangan bahwa *ijarah* mempunyai kesamaan dengan jual-beli yaitu jual-beli terhadap manfaat barang. Dasar kebolehan IMFD adalah diperbolehkannya *salam*, karena itu mengenai hukum yang mengatur IMFD ini para ulama berbeda pendapat apakah didasarkan pada aturan mengenai *ijarah* atau *salam*. Perbedaan ini mempunyai implikasi dalam pelaksanaannya seperti permasalahan pembayaran *ujrah* dalam akad IMFD. Jika dasar hukum yang mengatur IMFD adalah *salam* maka pembayaran *ujrah* harus dilakukan secara tunai pada saat akad, sedangkan jika dasar hukum yang mengatur IMFD adalah *ijarah* maka pembayaran *ujrah* dapat dilakukan dengan cara diangsur atau ditanggguhkan sebagaimana akad *ijarah* lainnya.

Jika pembayaran *ujrah* harus dibayar tunai pada saat akad seperti pada akad *salam*, maka IMFD ini akan sulit diterapkan dalam praktik, karena pada umumnya akad IMFD digunakan sebagai sub-kontrak dari akad lainnya seperti akad *musyarakah mutanaqisah*. Berdasarkan hal tersebut kesepakatan dalam standar syariah yang dibentuk oleh *Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institution* (AAOIFI) di Bahrain adalah jika akad tersebut tidak dilaksanakan berdasarkan kontrak *salam*, maka boleh dilakukan pembayaran secara tidak tunai.¹ Pendapat tersebut juga diadopsi dalam Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 yang menyatakan : “*ujrah* boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan”. Konsep mekanisme pembayaran *ujrah* dalam IMFD ini menjadikan IMFD menjadi solusi atas pembiayaan terhadap barang yang belum ada/akan dibangun.

Penerapan *Al-Ijarah Al-maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pada hari yang sama DSN-MUI menetapkan fatwa IMFD, DSN-MUI juga menetapkan fatwa penerapan IMFD untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang belum dibangun (inden). Jika melihat pertimbangan dalam fatwa tersebut memang salah satu pertimbangan penetapan fatwa tersebut adalah didasarkan pada permohonan fatwa untuk KPR iB Indent dari Bank Permata Syariah Nomor: 22/SYA-PRODUCT/SKV/v/2013 tertanggal 23 Mei 2013. Menurut fatwa tersebut akad IMFD menjadi akad pelengkap dari akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) atau *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). IMFD menjadi solusi agar pengembalian keuntungan bagi bank dapat dilakukan jika rumah tersebut belum dibangun.

Pembiayaan perumahan dengan pola *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dalam implementasi perbankan syariah diwujudkan dalam akad antara Bank syariah dengan nasabah untuk pembelian atau pengadaan suatu barang (benda), dimana aset tersebut menjadi milik bersama. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana kepada Bank untuk membeli bagian atau porsi tertentu dari objek yang diperjanjikan. Dalam suatu pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* terdapat bagi hasil yang harus diberikan atas usaha tertentu, oleh karena itu pembelian suatu rumah berdasarkan prinsip *musyarakah* juga harus menghasilkan keuntungan tertentu. Berdasarkan hal tersebut maka akad *musyarakah mutanaqisah* dapat dikombinasikan dengan akad *ijarah* di mana *ujrah* dari akad *ijarah* tersebut menjadi keuntungan yang selanjutnya akan dibagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati. Jika pembiayaan dilakukan terhadap rumah yang sedang dibangun maka *ijarah* biasa tidak dapat diterapkan karena manfaat atas barang/*usufruct* belum dapat diserahkan kepada penyewa pada saat akad dilakukan. Berdasarkan alasan tersebut maka akad yang digunakan untuk sewa rumah yang sedang dibangun adalah akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*. Melalui penerapan akad IMFD walaupun barang yang hendak disewa belum ada, namun transaksi

¹ Lihat dalam *sharia standart no. 9* artikel 3 paragraf 5 *sharia Standart For Islamic Financial Institution 2010* yang dikeluarkan oleh *Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institution* (AAOIFI).

sewa-menyewa sudah dapat dilakukan di depan, sehingga selama rumah sedang dibangun pembayaran angsuran oleh nasabah yang menjadi keuntungan bank sudah dapat dilakukan.

Penerapan *Al-Ijarah Al-maushufah Fi Al-Dzimmah* Untuk Pembiayaan Proyek

Di Indonesia akad IMFD ini belum pernah diterapkan untuk skema pembiayaan proyek yang besar, sedangkan di luar negeri IMFD sudah diterapkan untuk pembiayaan proyek yang membutuhkan dana besar (seperti proyek infrastruktur). Beberapa contoh penerapan akad IMFD untuk pembiayaan proyek infrastruktur adalah proyek pembangunan Doraleh *Container Port* di Djibouti. Proyek ini melibatkan sindikasi dua sistem perbankan yang berbeda yaitu antara lembaga keuangan syariah dan lembaga keuangan konvensional (skema ini sering disebut dengan *multi-tranche transaction*). Skema pembiayaan syariah yang digunakan dalam proyek tersebut adalah kombinasi antara akad *musyarakah*, *istishna*, dan IMFD.

Penerapan IMFD untuk pembiayaan proyek pada umumnya dikombinasikan dengan akad *istishna*. Akad *istishna* digunakan untuk pemesanan atas suatu barang tertentu (dalam hal ini proyek yang dibiayai) yang dibuat oleh *sani'* (ahli). Skema *istishna*-IMFD dilakukan dengan cara pihak bank memesan barang (proyek yang dibiayai) kepada perusahaan pelaksana proyek (nasabah) untuk dimiliki pihak bank. Akad *istishna* merupakan akad jual-beli, oleh karena itu akan terjadi peralihan kepemilikan atas aset proyek yang dibiayai kepada pihak bank. Setelah kepemilikan aset tersebut berada pada pihak bank, maka pihak bank dapat menyewakan kembali aset tersebut kepada perusahaan pelaksana proyek dan perusahaan tersebut diwajibkan membayar *ujrah*/sewa kepada pihak bank yang akan menjadi keuntungan bagi bank.

IMFD menjadi solusi ketika pembiayaan proyek yang membutuhkan dana sangat besar dan modal bank syariah yang terbatas. Karena kecukupan modal perbankan syariah terbatas, maka skema *multi-tranche transaction* dengan perbankan konvensional tidak dapat dihindarkan. Melalui IMFD, *ujrah* yang menjadi keuntungan bank dapat disesuaikan dengan skema pengembalian keuntungan bank konvensional, karena penetapan *ujrah* lebih fleksibel dan dapat ditentukan sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Sebagai contoh dalam menentukan *ujrah* pihak bank syariah dapat menjadikan LIBOR sebagai *benchmark*, sehingga pembayaran angsuran antara bank syariah dan bank konvensional mempunyai *rate* yang ekuivalen. Skema *istishna*-IMFD untuk pembiayaan proyek juga lebih fleksibel dibandingkan dengan melalui penerapan *murabahah* karena skema *murabahah* hanya terbatas pada pembelian barang-barang yang ada untuk kebutuhan proyek sehingga jasa konstruksi tidak termasuk dalam objek *murabahah*. Hal ini menjadikan melalui skema *istishna*-IMFD porsi perbankan syariah dalam pembiayaan proyek dapat lebih besar dibandingkan dengan skema *murabahah*.

Penutup

Dengan ditetapkannya fatwa mengenai *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* (IMFD) oleh DSN-MUI membuka peluang bagi perbankan syariah untuk memperluas

pasarnya secara khusus pembiayaan terhadap aset yang belum ada/akan dibangun seperti pembiayaan kepemilikan rumah yang belum dibangun dan pembiayaan proyek, selain itu IMFD juga berpotensi diterapkan untuk pembiayaan multi jasa di mana jasa yang diberikan akan dilakukan di masa yang akan datang karena akad *ijarah* tidak terbatas pada manfaat atas barang saja tetapi termasuk jasa. Berdasarkan hal tersebut maka diperlukan penelitian lebih lanjut untuk menggali potensi-potensi penerapan IMFD oleh perbankan syariah agar akad IMFD ini dapat benar-benar berguna bagi perkembangan perbankan syariah.