

**ANALISIS KESYARIAHAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK*
(IMBT) ANTARA SALAH SATU PERUSAHAAN BUMN DENGAN SALAH SATU
BANK SWASTA
(STUDI KASUS DI DAERAH TANGERANG)**

JURNAL ILMIAH

Disusun oleh :

**Abudzar Ghifari
145020500111024**



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL

Artikel Jurnal dengan judul :

**"UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)
ANTARA PT GAPURA ANGKASA DENGAN PIT CIMB NIAGA"**

Yang disusun Oleh :

Nama : Abudzar Ghifari

NIM : 145020500111024

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Junisan : S1 Ilmu Ekonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai *persyaratan ujian skripsi* yang dipertahankan di
depan Dewan Penguji pada tanggal 30 April 2018

Malang 30 April 2018

Dosen Pembimbing,



Dr. Dra. AsfiMa Manzilati, M.E.

NIP. 196809111991032003

**ANALISIS KESYARIAHAN TRANSAKSI IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK
(IMBT) ANTARA SALAH SATU PERUSAHAAN BUMN DENGAN SALAH SATU
BANK SWASTA
(STUDI KASUS DI DAERAH TANGERANG)**

Abudzar Ghifari

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
ghifari.abudzar15@gmail.com

ABSTRAK

Hadirnya perekonomian secara islami di tengah-tengah masyarakat perekonomian secara perlahan mulai disadari menjadi sebuah solusi masalah perekonomian terutama pada masalah pembiayaan. Baik kebutuhan dari tingkat individu masyarakat hingga perusahaan-perusahaan besar pun sudah menggunakan produk-produk keuangan syariah. Di sisi lain, Keuangan syariah yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan material semata, namun sangat memperhatikan prinsip-prinsip yang diatur oleh agama. Disitu letak perbedaannya dengan keuangan secara konvensional. Salah satu produk inovatif Lembaga keuangan syariah adalah produk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). pada penulisan ini, dibahas tentang pembiayaan salah satu bank swasta yang peneliti beri inisial Bank G, terhadap salah satu perusahaan BUMN dengan menggunakan skema akad IMBT. analisis yang dimaksud pada tulisan ini, yaitu dari segi kesyariahan kontrak antara kedua belah pihak. Secara umum alur IMBT pada kasus ini sudah sesuai dengan prinsip islam, namun perlu adanya perbaikan pada beberapa akad pelengkap sehingga dapat dinilai sesuai dengan prinsip islam

Kata kunci: Akad, IMBT, Analisis kesyariahan Kontrak,

A. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu unsur utama kajian ekonomi islam adalah pembahsan kontrak atau akad. Akad sangat menentukan bagaimana corak hubungan antara para pelaku dan pengguna ekonomi dalam suatu hubungan transaksi. Keuanga syariah tersebut ditentukan dengan hubungan akad. Hubungan akad yang melandasi segenap transaksi inilah yang membedakannya dengan Lembaga Keuangan Konvensional.

Islam sebagai agama yang komprehensif memberikan aturan yang sangat jelas mengenai kontrak perikatan dan perjanjian untuk dapat dimplementasikan dalam kehidupan. Sejumlah prinsip dan dasar-dasar mengenai kontrak tertuang di dalam Quran dan Sunnah yang kemudian dikembangkan oleh para fuqoha sehingga membentuk hukum perjanjian /kontrak syariah. Menurut Syamsul Anwar (dalam Kamal dan Hamid, 2016:13) “Yang dimaksud dengan hukum perjanjian syariah adalah bagian dari hukum perikatan syariah yang bersumber pada akad. Istilah syariah dalam prase hukum perjanjiann/kontrak syariah indentik dan dapat dipertukarkan dengan kata “Islam””. Kemampuan hukum Islam untuk bersosialisasi dalam menghadapi perkembangan zaman dan kebutuhan umat manusia yang senantiasa membutuhkan adanya kepastian hukum merupakan interaksi antara syariat dengan kondisi masyarakat muslim.

Setiap anggota masyarakat akan terlibat dengan perikatan dengan kontrak yang lahir dari padanya padanya dalam berbagai aspek kehidupan. Perikatan dan perjanjian memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhannya dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Dengan demikian, perikatan dan perjanjian merupakan sarana

hukum terpenting yang dikembangkan untuk menjamin keamanan dan kestabilan ekonomi masyarakat yang juga terus berubah

Dewasa ini, globalisasi juga telah mengubah pola perekonomian. dengan munculnya pasar bebas dan diiringi dengan Tingkat kebutuhan manusia yang semakin pesat, sehingga dibutuhkan akad-akad yang mampu memfasilitasi transak-transaksi masyarakat secara syariah. Hal tersebut menjadi tugas besar bagi para ulama yang konsentrasi di bidang muamalah dan, para ahli ekonom muslim untuk terus menciptakan dan men-*design* akad-akad syariah yang adaptif dan fleksibel guna memfasilitasi kebutuhan-kebutuhan transaksi masyarakat.

B. Praktek IMBT Pada Sektor Riil

Rastono menyatakan bahwa, upaya pembangunan nasional, dewasa ini tidak hanya dilaksanakan oleh pemerintah saja, melainkan pihak swasta pun ikut andil di dalamnya. hal ini semata-mata untuk merespon program pembangunan perekonomian secara berkesinambungan. Tentunya, hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa finansial perbankan sebagai sumber dana ataupun modal dalam pergerakan awal. Karena pada dasarnya kegiatan utama bank yaitu menyerap dana yang ada di masyarakat lalu disalurkan kembali kepada masyarakat. (Dzakkiyah, dkk. 2013). Seperti pada Tulisa ini, PT CB Misalnya, bekerja sama dengan Bank G dalam pengadaan barang-barang *ground handling* atau alat-alat yang menunjang berjalannya operasional di bandara terhadap pesawat terbang. Dimana, transaksi tersebut dilaksanakan dengan skema syariah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* atau yang kerap disingkat IMBT.

Akad IMBT adalah salah satu produk pembiayaan yang inovatif yang hanya dimiliki oleh Lembaga keuangan syariah, seperti Bank. IMBT merupakan akad gabungan yang terdiri dari akad *ijarah* dan *bai'* atau *hibah'* di akhir tempo. Akad IMBT juga merupakan akad turunan dari akad *ijarah*. Dari berbagai macam produk akad yang dikeluarkan oleh perbankan syariah, akad inilah yang secara komparatif mengungguli dari perbankan konvensional. Mengapa? Pada saat perbankan konvensional tidak dapat melakukan perkreditan dengan cara *leasing* karena terhalang oleh regulasi

Tatang suardi menyatakan Didalam bank syariah ataupun Lembaga keuangan lainnya, akad pembiayaan *ijarah* termasuk dalam kategori *natural certainty contracts* (kontrak yang dilakukan dengan menentukan secara pasti nilai nominal dari keuntungan di awal kontrak perjanjian) dan pada dasarnya adalah akad jual beli. Objek pembiayaannya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema *ijarah*, baik manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema ini sehingga ini dapat menjadi solusi bagi nasabah-nasabah yang membutuhkan jasa. Akad *ijarah* merupakan salah satu cara pembiayaan ketika kebutuhan investor dalam pembelian asset terpenuhi dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa perlu mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli untuk mendapatkan asset tersebut. pada umumnya, terjadinya akad *ijarah* disebabkan oleh adanya kebutuhan (*need*) akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. (mila & hendri, 2016)

Secara kronologi, pada mulanya transaksi akad *ijarah* didasari dengan berpindahnya manfaat (hak guna), bukan kepemilikan (hak milik). Pada intinya, secara prinsip transaksi akad *ijarah* sama dengan transaksi akad jual beli. Hanya saja objek transaksinya yang berbeda, dimana objek akad jual beli teletak pada hak milik barangnya sedangkan *ijarah* terletak pada manfaatnya.

Seiring berjalannya waktu, disertai dengan kebutuhan masyarakat yang kian melonjak, akad *ijarah* pun kian menyesuaikan dengan fenomena yang terjadi. Para ahli pun terus berinovasi

sehingga munculah akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan yang biasa disebut dengan *ijarah muntahiyah bittamlik (financing hire purchase)*, satu transaksi yang terdiri dari dua akad. Di dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* atau yang kerap disingkat IMBT, terdiri dari akad sewa-menyewa (*ijarah*) dan akad jual beli (*bai*). Kedua akad tersebut menjadi satu kesatuan transaksi jual-beli dengan satu harga. Harga tersebut harus diketahui oleh kedua belah pihak yang berkaitan baik pihak penyewa (*mu'jir*) maupun pihak yang menyewa (*musta'jir*) seperti pendapat syekh Jafar ad-Dimasyqi “sesungguhnya setiap barang dan jasa yang bisa diperjual-belikan ataupun disewakan, hendaknya memiliki nilai atau harga yang diketahui oleh para pelakunya, sehingga akan terjadi proses tawar-menawar dan akan menyebabkan kesepakatan harga yang relatif, bisa menjadi murah ataupun mahal sesuai dengan kemampuannya”.

Pada tulisan ini, penulis akan membahas penggunaan produk syariah berupa IMBT oleh PT CB dengan Bank CB. PT CB merupakan salah satu perusahaan *groun handling* yang melayani jasa penumpang dan bongkar muat yang beroperasi di Indonesia. Aktivitas perusahaan ini juga salah satu aktivitas yang berperan penting dalam menunjang operasional pesawat di bandara.

Untuk mengadakan peralatan pendukung bandara, dibutuhkan biaya yang cukup besar. Pada kasus ini, perusahaan tidak memiliki biaya tersebut didalam kas perusahaan sehingga membutuhkan pembiayaan dari pihak ke-3.

Ini merupakan kali pertamanya PT CB menggunakan produk syariah dalam pengadaan barang. Dan hal ini juga menjadi kali pertama bagi Bank G dalam menawarkan produk pembiayaan dengan skema syariah IMBT dengan jumlah yang sangat besar. kedua hal ini merupakan hal yang cukup unik di dalam dunia bisnis, terutama dalam perspektif islam sehingga layak untuk dilakukan penelitian lanjutan.

B. KAJIAN PUSTAKA

Islam merupakan ajaran Allah yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, baik secara material maupun spritual, selalu berhubungan dan bertransaksi antara satu dan yang lain. Dalam berhubungan dengan orang lain inilah antara yang satu dan yang lain sering terjadi interaksi.

Sebelum mengemukakan konsep akad, terlebih dahulu akan dikemukakan akad secara etimologis atau arti dari segi bahasa. Kata akad berasal dari bahasa Arab, yaitu *ar-rabtu* yang berani menghubungkan, mengaitkan atau mengikat antara beberapa ujung sesuatu' Suhendi (2008: 44-45) mengemukakan pengertian akad secara etimologis:

1. Mengikat (*ar-rabtu*), atau mengumpulkan dalam dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan jalan lain sehingga tersambung, kemudian keduanya menjadi bagian dari sepotong benda,
2. Sambungan (*'aqadatun*), atau sambungan yang memegang kedua ujung dan mengikatnya,
3. Janji (*al-'ahdu*), sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بَعْهَدِهِ وَاَدَّأَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya dan bertakwa, maka Sesungguhnya Allah meyukai orang-orang yang bertakwa”. (QS. Ali ‘Imran [3]: 76)

Dalam surat Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu". (QS. Al-Maidah [5]: 1)

Selanjutnya, dikemukakan oleh Suhendi bahwa istilah ‘ahdun dalam Alquran mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu, dan

tidak ada keterikatan dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surat Ali 'Imran ayat 76 bahwa Janji tetap mengikat orang yang membuatnya.

Perkataan 'aqdu mengacu pada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut, serta menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, sehingga terjadilah perikatan dua buah janji ('ahdu) dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dan yang lain, yang kemudian disebut perikatan ('aqd). Dari uraian di atas, dapat dipahami bahwa setiap akad/persetujuan ('aqdun) mencakup tiga hal, yaitu perjanjian ('ahdun); persetujuan dua perjanjian atau lebih; Perikatan ('aqdun).

Akad, secara konseptual atau dalam istilah syariah, menurut Zuhaly 1989: 81 Juz IV) disebutkan bahwa akad adalah hubungan atau keterkaitan antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syariah dan memiliki implikasi hukum tertentu. Atau dalam pengertian ini akad merupakan keterkaitan antara keinginan kedua belah pihak yang dibenarkan oleh syariah dan menimbulkan implikasi hukum tertentu.

A. Rukun dan Syarat Akad

Agar suatu akad dapat dinilai sah, harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam menjelaskan rukun dan syarat akad terjadi perbedaan pendapat ulama. Perbedaan ini terjadi karena pemahaman setiap ahli ilmu yang berbeda-beda.

1. Rukun Akad

Rukun menurut Hanafiyah, adalah:

ما يتوقف عليه الوجود الشيء وكان جزء داخل حقيقته

“ Apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia merupakan bagian dari hakikat sesuatu”

Dari makna perkataan tersebut maka yang menjadi rukun akad bagi kalangan Hanafiyah adalah *shighat aqad*, yaitu *ijab* dan *Qabul* karena hakikat dari akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul*. Sementara *aqid* dan *ma'qud alaih* menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada di luar inti akad. Menurut mereka, *aqid* dan *ma'qud alaih* termasuk bagian luar inti akad.

Rukun menurut jumhur fuqaha' selain Hanafiyah adalah:

ما يتوقف عليه الوجود الشيء وان لم يكن جزء داخل حقيقته

“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu”

Berdasarkan definisi ini, yang menjadi akad di kalangan jumhur fuqaha ada tiga, yaitu *aqidain* (dua orang yang berakad), *ma'qud alaih* (objek akad), dan *shighat* (*ijab* dan *qabul*).

2. Syarat Akad

Syarat adalah:

الشرط: ما يتوقف عليه الوجود الشيء يكون جزء خارجا عن حقيقته

“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu” Berwuduk atau bersuci untuk melaksanakan shalat adalah syarat sah shalat, tidak sah shalat jika tidak bersuci akan tetapi wuduk itu bukan bagian dari shalat.

B. Ijarah Menurut Para Ulama Terdahulu

Pengertian dan Dasar Hukum *Ijarah Ijarah* berasal dari kata al-ajru, berarti al-iwadh (upah atau ganti) . Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai ' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Sementara itu, pengertian *ijarah* menurut istilah adalah “Akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu”. *Ijarah* menurut

Hanafiyah adalah “Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti”. Golongan Malikiyah berpendapat *ijarah* adalah:

“Pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan danya ganti”.

Sedangkan Syafi'iyah mengemukakan, *ijarah* adalah “Akad atas manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui”. *Ijarah* dibolehkan dalam Islam berdasarkan QS Al-Baqarah [2: 233]: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”. Di samping itu, dalam QS At-Thalaq [65: 6] dijelaskan “jika wanita-wanita itu menyusui anakmu maka berilah mereka upah”.

Berdasarkan nash-nash di atas, para ulama ijma' tentang kebolehan *ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijarah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah*, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah. Dilihat dari objek *ijarah* berupa manfaat suatu benda maupun tenaga manusia *ijarah* itu terbagi kepada dua bentuk, yaitu:

- a) *Ijarah ain*, yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, Baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- b) *Ijarah amal*, yakni *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.

C. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Agar transaksi sewa-menyewa atau upah-mengupah menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah *ijab* dan *qabul* dengan lafaz *ijarah* atau *isti'jar*. Rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada tiga, yaitu 1) *aqidain* yang terdiri dari *mu'ajir* dan *musta'jir*, 2) *ma'qud* alaih yang terdiri dari *ujrah* dan *manfa'at*, 3) *shighat* yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Berikut akan diuraikan rukun dan syarat dari *ijarah*:

- a. Dua orang yang berakad (*mu'ajir* dan *musta'jir*) disyaratkan:
 - a) Berakal dan *mumayiz*. Namun, tidak disyaratkan *baligh*. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakup bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayiz*, dan tidak berakal.
 - b) *An-taradin*, artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri. Sebaliknya, tidak dibenarkan melakukan upah mengupah atau sewa menyewa karena paksaan oleh salah satu pihak ataupun dari pihak lain.

- b. Sesuatu yang diadakan (barang dan pekerjaan), disyaratkan:
- a) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Ketentuan ini sama dengan dilarang melakukan jual beli yang tidak dapat diserahkan.
 - b) Manfaat dari objek yang di*ijarah*kan harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*)“ seperti menyewa buku untuk dibaca dan menyewa rumah untuk didiami. Atas dasar itu, para fuqaha sepakat menyatakan, tidak boleh melakukan *ijarah* terhadap perbuatan maksiat, seperti menggaji seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewakan rumah untuk prostitusi, dan lain sebagainya yang mengarah kepada perbuatan maksiat.
 - c) Manfaat dari objek yang akan di*ijarah*kan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.
 - d) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.
 - e) Jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.
 - f) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang fardhu atau diwajibkan kepada *mu'ajir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji. imamah shalat, azan dan iqamah.
 - g) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan seperti menyewakan toko, komputer maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian, karena hal itu di luar kebiasaan. Upah/imbalan, disyaratkan:
 - h) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (mal *mutaqawwim*). Dalam hadis Nabi dijelaskan:

عن أبي هريرة و أبي سعيد رضي الله عنهما قالاً: من استأجر أجيراً فليعمله أجره

 “Dari Abu Hurairah dan Abu Saïd keduanya berkata: “Siapa yang melakukan upah mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya.”
 - i) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
 - j) Upah/imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diadakan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.
- c. *Shigat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijarah* tidak sah, apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.
- a) Berakhirnya *Ijarah Ijarah* berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut: Menurut Hanafiyah, akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhur ulama berpendapat sifat akad *ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak), seperti halnya dengan jual beli. Atas dasar ini mayoritas fuqaha berpendapat, *ijarah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. *Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Oleh karena itu, manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat *ijarah* merupakan milk al-manfaah (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan masalah bagi semua pihak. Misalnya seorang kepala keluarga mengontrak rumah untuk tempat tinggal keluarganya, kemudian pemilik rumah atau kepala keluarga meninggal dunia, maka kontrak rumah masih bisa dilanjutkan sampai habis masa kontrak.

- b) Akad *ijarah* berakhir dengan iqalah (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad mu'awadhah. Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk iqalah, seperti pada akad jual beli
- c) Sesuatu yang disewakan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur.
- d) Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, kecuali ada uzur atau halangan.

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh, seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditanggguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.

Tabel 2.1 Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

No.	Item	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1.	Objek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang jasa
2.	Metode Pembayaran	Metode Pembayaran 1. Tergantung pada kinerja objek sewa 2. Tidak tergantung pada kinerja objek sewa	Tidak tergantung pada kinerja objek sewa
3.	Alih Kepemilikan	Jelas: 1. <i>Ijarah</i> —tidak ada 2. IMBT—ada	Tidak semuanya jelas 1. <i>Operating lease</i> —Tidak ada 2. <i>Financial lease</i> —ada pilihan untuk membeli atau tidak pada akhir periode
4.	Sewa Beli	Tidak boleh karena ada unsur <i>gharar</i> (tidak jelas) antara sewa dan beli	Boleh
5.	Sale and Lease Back	Boleh	Boleh

Sumber: Ismail, 2012.

D. Aplikasi *Ijarah Muntahiyah bittamlik* (IMBT) Pada Lembaga keuangan

Ijarah diaplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan *ijarah* dan IMBT (*ijarah muntahiya bittamlik*). Pembiayaan *ijarah* diluncurkan berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Bank Islam yang mengoperasionalkan produk *ijarah* dapat melakukan *operating lease* maupun *financial lease*.

Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan IMBT (*al-Ijarah al-Muntahiya Bi al-Tamlik*) karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset baik pada saat leasing maupun sesudahnya. *Ijarah muntahiya bittamlik* (*financial leasing with purchase option*) merupakan akad sewa menyewa

yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad yaitu akad *ijarah* dan akad bait Menurut Muhammad Usman Syabir, *ijarah muntahiyah bittamlik* adalah bank syariah menyediakan barang yang akan disewakan kepada nasabah sampai waktu tertentu dengan tambahan *ujrah misli (fee)* atas dasar nasabah dapat memiliki barang setelah berakhir waktu sewa dengan akad baru, yakni akad jual beli. “ Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, akad ini dilaksanakan atas dasar dua akad yang terpisah, yaitu pertama, akad *ijarah*. akad ini dilaksanakan secara penuh sesuai dengan ketentuan *ijarah*. Kedua, setelah *ijarah* berakhir kemudian dilakukan akad pemilikan yakni jual beli atau hibah. Artinya dalam akad IMBT tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang melarang dua jual beli dalam satu akad jual beli

Sementara itu, operasional IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bittamlik* Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan yang harus dipenuhi yakni ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan bersifat khusus. Ketentuan bersifat umum yaitu, 1) rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula dalam akad IMBT, 2) perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani, 3) hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad. Sedangkan yang bersifat khusus yaitu:

- a. pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau hibah hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur dalam bab kesembilan Pasal 322-329. Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Dalam akad ini, perjanjian antara *muaji'r* (pihak yang menyewakan) dengan *mustajir* (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian ma'jur (objek *ijarah*) oleh pihak penyewa. Kemudian, al-*Ijarah* al-Muntahiyah Bi al-Tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir.

Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka perbankan syariah hanya mengambil *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang artinya perjanjian untuk sewa-menyewa barang antara bank dengan nasabah di mana pada akhir masa sewa, nasabah akan memiliki barang yang telah disewanya. Barang yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktiva tetap atau fixed assets, seperti bangunan. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Kepemilikan barang bisa terjadi dengan menghibahkan barang di akhir periode sewa (*IMBT with a promise to hibah*) atau dengan menjual barang pada akhir periode sewa (*IMBT with a promise to sell*) Secara konseptual IMBT hampir sama dengan leasing, bahwa leasing merupakan bentuk pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran Secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka Waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Dari aspek pemindahan kepemilikan, dalam leasing dikenal dua jenis yaitu *operating lease* *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi pemindahan kepemilikan & aset baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam hal ini *operating lease* Sama seperti *ijarah*. *Ijarah* merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan. Dalam *financial lease*, di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa. Namun, pada praktiknya, dalam *financial lease* sudah tidak

ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan itu sudah ditentukan di awal periode.

Namun al-*Ijarah* al-Muntahiyah Bi al-Tamlik memiliki perbedaan dengan leasing konvensional. Seperti gambar pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.2 Perbedaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Dengan *Leasing*

IMBT	<i>Leasing</i>
Aset selama masa sewa adalah milik bank/ <i>mu'ajir</i>	Aset langsung dicatatkan atas nama nasabah
Perjanjian menggunakan akad <i>ijarah</i> dan <i>wa'ad</i> untuk jual beli atau hibah yang akan ditandatangani setelah <i>ijarah</i> berakhir (jika nasabah menghendaki)	Sewa dan jua beli menjadi satu kesatuan dalam satu perjanjian
Perpindahan kepemilikan dengan jual beli dan hibah Perpindahan kepemilikan dilaksanakan setelah masa <i>ijarah</i> selesai	Perpindahan kepemilikan dengan jual beli Perpindahan kepemilikan jika seluruh pembewaran sewa diselesaikan

Sumber: Rozalinda (2016)

Dalam pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan. Kemudian, dia melakukan akad sewa menyewa dengan bank. Bank menyewakan barang yang dibutuhkan nasabah dengan cara menyewa dari supplier atau pemilik barang. Setelah itu, nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan didalam penulisan ini adalah penelitian kualitatif. Semntara itu jenis pendekatannya adalah studi kasus dimana penulis berusaha menemukan makna, menyelidiki proses, serta memperoleh pengertian dan pemahaman yang mendalam, baik secara individu, kelompok maupun situasi. Dan di dalam penelitian kualitatif dengan jenis pendekatan studi kasus ini kita dapat Dalam studi kasus, kita dapat menggunakan berbagai Teknik termasuk wawancara, observasi, dan kadang-kadang pemeriksaan dokumen-dokumen dan artefak dalam pengumpulan data. Pemilihan partisipan harus berdasarkan pada kemampuan mereka menyumbang suatu pemahaman tentang fenomena yang akan diteliti dalam hal ini, persepsi antarsiswa dalam Pendidikan umum dan khusus.

D. PEMBAHASAN

Berdasarkan data yang dimiliki peneliti berupa lembaran kontrak yang telah dijabarkan serta hasil wawancara dengan informan-informan terkait, yakni:

1. Informan dari pihak perusahaan:
 - 1) Tengku Valmy Andali BSc., MSc. sebagai Senior Manager pada bagian *Receivable, Debt, & Hedging*
 - 2) Nuraini Istiqmah S.Ak. sebagai *staff* pada bagian *Receivable, Debt, & Hedging*
2. Informan dari pihak perbankan:
 - 1) Muhyidin Ahmad sebagai mantan Direktur Operasional BPRS Hidayah Jakarta.
 - 2) Luthfi Abdillah sebagai pembentuk konsep *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) pertama di CIMB pada tahun 2009 dan saat ini bertugas di Bank Panin Syariah.
3. Informan dari pihak pakar ekonomi syariah

- 1) Anas Budi Harjo S.H.I., M.Fin. sebagai dosen dan ustadz pengajar ekonomi syariah di beberapa masjid di Kota Malang
- 2) Ust. Dr. A. Jalaluddin Lc., MA. Sebagai Dosen dan ustadz pengajar ekonomi islam di beberapa masjid di kota Malang

Peneliti mencoba untuk melakukan analisis kesyariahan kontrak berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah serta pendapat para ulama dan para ahli. Dan hasil kesimpulan terhadap kesyariahan kontrak adalah hasil diskusi antara peneliti bersama para pakar ekonomi syariah dengan mengkaitkan dengan dalil-dalil terkait baik dai Al-Quran, Hadits, Ijma, dan Qiyas . Sebelum beralih kepada pembahasan mekanisme kontrak IMBT, Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak perusahaan/nasabah bahwa sebelumnya sudah terjadi kesepakatan kontrak antara PT CB Dengan *supplier* (TRM) sebagai *vendor* peralatan GSE dengan skema *operating lease*, namun berdasarkan *assessment* dari tim auditor perusahaan transaksi tersebut di kategorikan bukan *operating lease*, melainkan *financial lease*. Dimana jika transaksi dilakukan secara *financial lease* dapat menekan nilai utang perusahaan. Sehingga perusahaan melakukan *refinance* dengan Bank CB dengan skema IMBT. Disebabkan oleh telah terjadinya kesepakatan antara PT CB dengan *supplier*, maka pihak bank juga meminta perusahaan atau nasabah agar memberikan surat pengakhiran kontrak antara PT CB dengan *supplier*. Sehingga ketika PT CB memberikan surat pengakhiran di sertai dengan *copy* tagihan dari *supplier* kepada pihak bank, pihak bank akan membayar tagihan tersebut kepada *supplier* sehingga kepemilikan tersebut secara resmi menjadi milik bank. Hal ini sesuai dengan prinsip Syariat islam. Kewenangan menyerahkan manfaat *ijarah* bergantung kepada kepemilikan yang sah terhadap benda yang terkandung di dalamnya manfaat atau terhadap suatu manfaat. Syekh Wahbah Zuhayli, di dalam kitabnya, menuliskan bahwa menurut ijma' *fuqoha* baik dari kalangan Syafi'iyah, Hanabilah, Malikiyah, dan Hanafiyah bahwa pemberi sewa harus memiliki barang tersebut. (Ghafar & Ghani 2006).

A. Tinjauan Kesyariahan kontrak Dari Segi Rukun Akad

Di dalam lampiran kontrak. Pada poin I dan II tertulis "Nasabah", yaitu PT . Gapura Angkasa dan "Bank", yaitu PT Bank G, Tbk., Dengan adanya kedua pihak tersebut menunjukkan hal ini memenuhi salah satu rukun *ijarah* ataupun IMBT yaitu adanya *aqidain* (dua orang yang berakad).

Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *ijarah* itu hanya satu yakni *ijab* dan *kaful* dengan menggunakan lafal *upah*, adapun orang yang berakad masuk kepada syarat bukn rukun. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalance, manfaat, dan adanya *sighat* (*ijab* dan *kaful*).

Selanjutnya, poin ke-III, fasilitas. Terdapat beberapa subpoin yang menjelaskan status fasilitas kredit ataupun objek yang akadkan.

Pada subpoin ke-1 tertulis tentang akad yang digunakan dan disepakati antara pihak bank dan nasabah, yaitu akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Bagian ini menginformasikan adanya rukun *sighat*, *ijab* dan *kaful* baik di lakukan secara tertulis maupun secara verbal. Sebagaimana di atur juga di dalam DSN-MUI sehingga Subpoin ke-II, tertulis jangka waktu fasilitas pertama transaksi IMBT kredit selama 120 bulan atau setara dengan jangka waktu 10 tahun.

Subpoin ke-3 menginformasikan jenis barang yang disewakan yang di jelaskan di dalam perjanjian pembiayaan terkait fasilitas IMBT. Maklumat akan jenis dan tempo suatu manfaat *ijarah* sangat di perlukan bagi kedua pihak yang berkontrak. Bagi pihak penerima *ijarah*,

mereka berhak membuat pilihan yang sesuai dengan kehendak dan keperluan mereka. Bagi pihak pemberi *ijarah* pula maklumat tentang tempo *ijarah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan. Dengan demikian, wujudlah kerelaan Bersama yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua pihak. Al-kasani juga berpendapat bahwa Manfaat objek tersebut juga hanya boleh digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang tidak melanggar *syara'* (Ghafar & Ghani 2006). Objek akad yang dibutuhkan oleh pihak perusahaan, yaitu berupa alat penyokong operasional bandara/*ground support equipment* (GSE) yang sebagian besar adalah kendaraan. Jika kita sesuaikan dengan ketentuan yang berlaku, objek yang diadakan di dalam transaksi ini tidaklah melanggar syariat islam, sebab bukan bagian dari benda-benda yang diharamkan, dan memiliki manfaat yang jelas, yaitu untuk menyokong operasional di bandar udara. Penyebutan jangka waktu *ijarah* juga menjadi keharusan dalam akad IMBT. Menurut *fuqaha* As-Syafi'i, jika tempo *ijarah* tidak dinyatakan, maka *ijarah* tersebut menjadi batal. Penentuan tempo tersebut juga harus berdasarkan umur objek/benda yang di-*ijarahkan* pada umumnya karena jika harta itu telah musnah maka ia tidak mampu lagi menghasilkan manfaat yang di kehendaki. Al-Buhuti dan As-Syarbini berpendapat bahwa pengukuran umur harta benda boleh dibuat secara anggaran kasar mengikuti kebiasaannya (Ghafar & Ghani, 2006).

B. Analisis Biaya Sewa/*ujrah rate*

Subpoin ke-4 menjelaskan tentang biaya sewa di dalam transaksi IMBT ini. Di dalam kontrak ini teruliskan bahwa biaya sewa yang mengacu pada *Jakarta index offered bank* (JIBOR) 1 bulanan + 4,5% per *annum* dengan catatan Tingkat *rate ujarah* tersebut akan berdasarkan *review* 3 bulanan. Ketentuan ini perlu penjelasan lebih lanjut, untuk itu peneliti melakukan pertanyaan lanjutan terkait penjelasan ketentuan tersebut kepada informan sehingga peneliti mendapat informasi sebenarnya bentuk kesepakatan antara nasabah. Bank menggunakan prosentase JIBOR 1 bulanan di tambah *rate ujahnya* sebesar 4,5% per *annum*. Menurut Luthfi Jakarta InterBank Offered Rate (JIBOR) adalah acuan bunga pinjaman antarbank dalam satu malam tanpa jaminan. Saat ini perbankan syariah masih mengacu kepada acuan konvensional karena perbankan syariah sendiri belum memiliki acuan syariah sehingga, untuk sementara ini masih mengacu pada tingkat *rate* konvensional. Selanjutnya, adanya peninjauan setiap 3 bulanan tersebut bermaksud penyesuaian terhadap naik turunnya kondisi perusahaan/nasabah dengan demikian bank bisa menyesuaikan tingkat *rate ujarah* yang akan diberikan pada perusahaan/nasabah.

Jika kita mengacu pada fatwa DSN-MUI Di dalam daftar fatwa DSN-MUI NO: 1 1 2/DSN-MUYIX/2017, terdapat beberapa ketentuan yang mengatur *ujrah*, yaitu (1) Ujroh dapat berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. (3) Ujrah dapat dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. (4) Ujrah yang telah disepakati dapat ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan

Berdasarkan analisa di atas diketahui bahwa sebenarnya acuan biaya sewa pada JIBOR disebutkan di dalam keputusan DSN-MUI di atas pada poin ke-2 yaitu tentang prosentase tertentu, namun hal tersebut hanya terbatas pada acuannya tanpa mengikuti *floating* JIBOR tersebut. di sisi lain di dalam poin ke-2 tersebut tertulis bahwa kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas. pada kasus ini transaksi antara pihak bank dan nasabah masih belum sesuai karena penentuan *ujrah* masih mengikuti fluktuasi *floating* pada JIBOR sehingga menurut peneliti perlu adanya perbaikan acuan dengan cara tetap menetapkan acuan terhadap JIBOR namun

dengan biaya yang fix. Biaya yang fix tersebut dapat ditetapkan selama 1-2 bulan atau satu tahun kedepan selanjutnya mengikuti pergerakan pada JIBOR.

C. Analisis Biaya Administrasi

Pada subpoin ke-5, tertulis di dalam kontrak biaya administrasi sebesar 1.00% *flat* perpenarikan fasilitas pembiayaan peneliti berkesimpulan bahwa barang-barang yang di sewa oleh nasabah tidak hanya terdiri dari satu *item*. Dan *item-item* itu tidak datang/ditarik secara bersamaan. Perusahaan menariknya secara bertahap sampai *item* tersebut habis sehingga setara dengan nilai *plafond* yang ditentukan. Konsekuensi setiap penarikan tersebut akan membuat pihak bank mengerjakan sesuatu terkait dalam mempersiapkan pencairan *item* tersebut. setiap penarikan *item* akan dikenakan biaya administrasi 1% dari nilai yang ditariknyanya. Berdasarkan hadits:

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah, shahih).

Maksud hadits ini adalah bersegera menunaikan hak si pekerja setelah selesainya pekerjaannya. Para ulama memperbolehkan adanya biaya-biaya administrasi dengan syarat biaya tersebut merupakan biaya riil yang dibutuhkan oleh pihak bank, seperti Misalnya, biaya materai, biaya pengurusan dokumen, biaya upah untuk survey, biaya komunikasi, dan lain-lain. Sehingga, angka yang keluar memang betul-betul mencerminkan "biaya riil" administrasi yang dilakukan sehingga perlu ada rincian khusus mengenai apa saja biaya adminitrasi yang dibutuhkan

. Di sisi lain, di dalam al-quran juga terdapat ayat yang berbunyi:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu...” [an Nisaa/4 : 29].

Terkait hal ini, sangat sulit menetapkan biaya administrasi dengan cara menetapkan prosentase secara *flat*. Dalam hal transaksi jika hanya berdasar kebiasaan pada umumnya bank atau mengatakan angka 1% tersebut merupakan angka yang kecil maka hal tersebut tidak mencerminkan biaya yang riil. Bahkan jika kita lihat dari nilai transaksi IMBT ini terkategori cukup besar. sehingga meskipun 1% tetap akan keluar nominal angka yang besar. Di sisi lain pihak biaya adminidtrasi tersebut bergantung pada nilai perpenarikan fasilitas pembiayaan, Setidaknya pihak nasabah akan diberatkan dengan adanya biaya tersebut. Sehingga berdasarkan dalil-dalil yang ada dan hasil diskusi dengan pakar peneliti berkesimpulan bahwa biaya administrasi tersebut bermasalah menurut syariat islam

Selanjutnya pada sub poin dari ke-6 sampai ke-10, menginformasikan tentang waktu atau masa terkait jangka waktu penarikan selama 120 bulan dari penarikan fasilitas pertama, masa instalasi selama 8 bulan dari penandatanganan perjanjian pembiayaan fasilitas, pembayaran sewa IMBT dalam tempo 1 bulanan, serta jadwal payback/pembayaran sewa dalam waktu bulanan yang dimulai pada bulan ke-9 dari pencairan pembiayaan dengan nominal sama besar. Subpoin ke-11, tertulis di dalam kontrak tentang syarat penarikan dengan beberapa ketentuan, lalu pada sub poin ke-12 menunjukkan mata uang yang digunakan adalah mata uang rupiah. Kemudian subpoin ke-13, menginformasikan bahwa penyediaan dilakukan dengan *committed, on liquidation*.

D. Analisis Denda keterlambatan Pembayaran

Subpoin ke-14, tertulis di dalam kontrak adanya denda keterlambatan pembayaran sebesar *eqv.* 2.00% per *annum* di atas *ujrah rate* yang berlaku dan akan disalurkan kepada badan amal yang dikelola oleh bank. Terdapat *ikhtilaf* dikalangan para alim ulama terkait masalah denda. Namun dalam hal ini, peneliti merujuk kepada hasil keputusan *Majma' Fikih Islami* yang

bernaung di bawah *Munazhamah Mu'tamar Islami*, yang merupakan hasil pertemuan mereka yang ke-12 di Riyadh, Arab Saudi, yang berlangsung dari tgl 23–28 September 2000. Keputusan kelima menyebutkan bahwa persyaratan denda ini dibolehkan untuk semua bentuk transaksi finansial, selain transaksi-transaksi yang hakikatnya adalah transaksi utang-piutang, karena persyaratan denda dalam transaksi utang adalah riba senyatanya.

Berdasarkan hal ini, maka persyaratan denda ini dibolehkan dan masuk di dalam transaksi muqawalah bagi *muqawil* (orang yang berjanji untuk melakukan hal tertentu untuk melengkapi syarat tertentu. *Muqawalah* adalah kesepakatan antara dua belah pihak, pihak pertama berjanji melakukan hal tertentu untuk kepentingan pihak kedua dengan jumlah upah tertentu dan dalam jangka waktu yang tertentu pula. Jika nominal denda terlalu berlebihan menurut konsesus masyarakat setempat, sehingga tujuan pokoknya adalah ancaman dengan denda, dan nominal tersebut jauh dari tuntutan kaidah syariat, maka denda tersebut wajib dikembalikan kepada jumlah nominal yang adil, sesuai dengan besarnya keuntungan yang hilang atau besarnya kerugian yang terjadi. Terkait hal ini peneliti perlu melakukan perhitungan lebih lanjut terhadap besarnya denda yang diberikan pihak bank.

E. Analisis Denda Pembayaran Dipercepat

Pada subpoin ke-15, tertulis kembali adanya denda. Namun, denda yang dimaksudkan disini adalah denda pembayaran dipercepat. Hal ini jelas merupakan dilarang dalam muamalah. Justru ketentuan yang diatur di dalam fatwa DSN-MUI adalah bolehnya LKS memberikan potongan kepada nasabah yang melunasi pembayaran baik tepat waktu maupun dipercepat dengan tidak diperjanjikan di awal akad. Sehingga hal ini bisa dikatakan belum sesuai syariat islam.

F. Analisis Dalam Hal Bila Terjadi Gagal Bayar

Selanjutnya, Dalam hal terjadinya kemacetan. Peneliti menganalisa bagaimana proses yang di lakukan bank bila terjadi kemacetan pembayaran pada nasabah

Berdasarkan hasil wawancara, peneliti mengaitkan dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad, salah satunya adalah jika penyewa mengalami gagal bayar maka Bank yang bertindak sebagai *mu'jir* berhak untuk menarik kembali barang yang memang dimilikinya. Disisi lain langkah tambahan bank mengisyaratkan agar nasabah memiliki rekening debt service reserve account (DSRA). Menurut Luthfi, hal tersebut adalah *hold amount* itu untuk cadangan ansuran dan apabila nasabah lancar dalam pembayaran hingga akhir, maka dana yang terkumpul pada DSRA akan dijadikan angsuran/biaya sewa terakhir sehingga peneliti berkesimpulan tidak adanya unsur memakan harta secara batil pada tahap ini.

G. Analisis biaya Pemeliharaan Objek akad

Sudah menjadi barang tentu setiap barang itu memiliki umur efektif pemakaian. Barang baru yang kita miliki suatu saat akan kesehatan barang tersebut mengalami penurunan. Begitu juga halnya objek akad IMBT ini pada masanya akan mengalami penurunan kesehatan fungsi pemakaian mesin-mesin tersebut. Sehingga perlu adanya perawatan/pemeliharaan yang akan mengeluarkan biaya untuk barang tersebut. pada kasus ini, memang tidak dituliskan di dalam kontrak tentang penjelasan biaya pemeliharaan objek sewa IMBT sehingga peneliti meminta penjelsan terhadap hal ini kepada pihak perusahaan/nasabah. Dari penjelasan yang diperoleh dari hasil wawancara dapat diketahui bahwa biaya pemeliharaan dibebankan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah. Di dalam DSN-MUI tentang pembiayaan *ijarah*, di sana dijelaskan bagaimana kewajiban antara Lembaga keuangan syariah (LKS) dengan nasabah. Salah satu kewajibannya adalah mengatur tentang biaya pemeliharaan *ijarah*. Disebutkan bahwa LKS menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya besar sedangkan nasabah

menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya ringan atau tidak materiil. Dalam hal ini peneliti menilai, seharusnya bank memperjelas porsi pemeliharaan yang di maksud waktu penentuan kesepakatan. Apabila bank sepenuhnya melimpahkan biaya sewa kepada nasabah maka hal tersebut tidak patuh sepenuhnya terhadap syariah karena hal itu adalah kewajiban atas bank terhadap nasabah dan sebaliknya itu merupakan hak bagi nasabah terhadap bank. Karena bagaimanapun juga, meskipun dengan menggunakan kata-kata wakalah, tapi substansinya adalah bank belum menjalankan kewajibannya kepada nasabah. Sebagaimana kaidah fikih yang berbunyi:

"yang dijadikan acuan dalam akad adalah maksud dan makna akad, bukan berdasarkan lafadz dan kalimat"

H. Analisis opsi peralihan kepemilikan IMBT

Sebagaimana yang kita lihat di dalam kontrak, tidak tertulis bagaimana opsi proses peralihan kepemilikan yang disepakati. Sehingga peneliti mengajukan kepada perusahaan yang juga sebagai nasabah, namun dapat diketahui dari hasil wawancara bahwa PT CB telah sepakat dengan pihak bank terhadap terkait opsi peralihan kepemilikan barang yang disewakan pada akhir masa sewa, yaitu dengan cara opsi jual beli. Pemilihan terhadap opsi jual beli ini atas pertimbangan adanya *issue* pajak terhadap objek sewa apabila peralihan kepemilikan dilakukan dengan opsi hibah. Sehingga untuk menghindari hal tersebut, kedua belah pihak sepakat memilih opsi jual beli. Nilai jual beli pada transaksi ini tidak ditentukan berapa besarnya karena pihak bank mengacu pada nilai *residual value*/harga pasar. Tentunya pihak bank akan menentukan harganya nanti dengan mempertimbangkan nilai penyusutan pada barang tersebut setiap tahunnya bahkan bisa menjadi satu rupiah. Hal utama yang perlu diperhatikan pada tahap ini adalah masa sewa dan waktu jual belinya. Dari lembaran kontrak IMBT yang di dapat dan berdasarkan hasil wawancara bahwa proses sewa dan jual beli di sini adalah dua transaksi/akad yang dilakukan secara terpisah. Dalam arti, pihak bank menyewakan objek akad kepada nasabah dalam jangka 120 bulan atau setara 10 tahun. Setelah masa sewa tersebut berakhir barulah proses jual beli bisa dilakukan.

E. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dari tulisan di atas mengenai transaksi IMBT antara PT Gapura Angkasa dengan PT CIMB Niaga, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Pada kasus pembiayaan antara kedua belah pihak ini dapat kita ketahui bahwa pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dijadikan sebagai solusi pembiayaan bagi perusahaan. Sebelumnya, perusahaan dinyatakan tidak bisa menggunakan pembiayaan konvensional *leasing* baik *operating lease* maupun *financial lease* karena dapat menyebabkan tekanan pada nilai utang perusahaan maka dipilihlah IMBT sebagai solusi pembiayaan perusahaan pada kasus ini.
2. Bila ditinjau dari segi mekanisme dan rukun akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) alur transaksi ini sudah sesuai dengan teori atau prinsip islam. Dimana adanya dua pihak, yaitu pihak nasabah/*musta'jir* (PT Gapura Angkasa) dan pihak bank/*mu'jir* (PT CIMB Niaga). Selanjutnya ada *sighat* (*ijab & qobul*) baik secara verbal maupun tertulis. Selanjutnya, karena ini akad IMBT, secara prinsip, objek akad diharuskan dimiliki oleh pihak bank/*mu'jir*. Dalam hal ini, barang telah dimiliki pihak bank/*mu'jir* yang dibeli dari *supplier* (TRM) Kemudian disewakan kepada nasabah/*musta'jir*. Setelah masa 120 bulan

masa sewa berakhir barulah dilakukan akad *bai'* untuk peralihan kepemilikan objek akad kepada nasabah.

3. Jika ditinjau berdasarkan Al-Quran dan hadits serta keterangan para ulama beserta parah ahli terdapat beberapa ketentuan yang belum tepat dengan prinsip *syar'i*:
 1. Penentuan *ujrah* biaya sewa mengacu pada *Jakarta Interbank Offered Rate* (JIBOR) satu bulanan + 4,5% per *annum*. Dimana *ujrah* tersebut mengikuti Angka JIBOR yang selalu berubah setiap 24 jam atau *floating* sehingga terdapat unsur *gharar*. Sementara yang dikehendaki oleh *syar'* adalah harus jelas dan terhindar dari sifat *gharar*.
 2. Penentuan biaya administrasi sebesar 1% *flat* per penarikan fasilitas pembiayaan. Seharusnya, bank menetapkan biaya tersebut dengan riil. Peneliti berkeyakinan kuat biaya tersebut tidak mencerminkan biaya yang riil karena beberapa alasan, yaitu sangat sulit memastikan bahwa biaya riil yang dibutuhkan adalah tepat dengan 1%, biaya tersebut *flat* perpenarikan kemungkinan biaya administrasi berbeda-beda sesuai nilai yang ditarik, dan pembiayaan ini terkategori cukup besar sehingga meskipun biaya administrasi sebesar 1% maka tetap akan bernilai besar.
 3. Penentuan denda dipercepat sebesar Eqv. 3%. Hal ini jelas menyalahi aturan terhadap masalah fiqh muamalah. Dalam perihal denda, yang dibenarkan oleh para ulama terkini adalah denda dengan sebab menunda-nunda pembayaran. Dan di dalam ketentuan DSN-MUI juga diatur bahwa biaya hasil denda tersebut dialokasikan kepada badan amal yang dikelola oleh bank. Bahkan, dalam masalah percepatan pembayaran, ada juga ketentuan yang membolehkan pemberian potongan terhadap pembayaran di percepat tanpa diperjanjikan di awal bukan sebaliknya, yaitu denda
 4. Biaya pemeliharaan objek akad. Pada transaksi ini seharusnya bank/*mu'jir* berkewajiban terhadap biaya pemeliharaan yang sifatnya besar dan memengaruhi kepemilikan sedangkan biaya yang bersifat ringan dibebankan kepada nasabah/*mu'jir*. Sementara itu, pada transaksi ini bank membebankan biaya pemeliharaan sepenuhnya kepada nasabah dengan berdalih akad *wakalah* sehingga hal ini dapat dikatakan belum sesuai sepenuhnya kepada ketentuan *syar'i*.

Saran

A. Bagi Civitas Akademika

Untuk melanjutkan atau mengembangkan penelitian terkait kesyariahan penerapan IMBT lainnya baik di Indonesia maupun pada skala internasional. Terutama, peneliti berharap penelitian lanjutan terkait transaksi IMBT dari segi ketentuan-ketentuan tambahan seperti jaminan pada IMBT.

B. Bagi PT Gapura Angksa

Untuk terus meningkatkan penggunaan produk-produk perbankan syariah, seperti sukuk, murabahah, istishna, salam dan lain-lain. Selain itu, diharapkan agar lebih selektif lagi dalam memilih produk-produk pembiayaan dengan cara berkonsultasi pada para ahli.

C. Bagi PT CIMB Niaga Tbk.

Menuliskan semua informasi yang berkaitan pada transaksi tersebut di dalam lembaran kontrak agar dapat diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak. Seperti biaya pemeliharaan, proses peralihan kepemilikan yang disepakati dan sebagainya. Peneliti juga menyarankan

kepada pihak bank untuk lebih gencar lagi dalam pemasaran produk-produk syariah kepada perusahaan-perusahaan lainnya terutama pada transaksi akad IMT karena masih sangat sedikit bank-bank yang menggunakan akad ini. Sehingga berpotensi sangat besar untuk dapat bersaing dengan produk-produk konvensional. Produk ini juga bisa dipasarkan ke semua lapis lini masyarakat. Selain itu juga diharapkan agar bank selalu terus meningkatkan kepatuhan mekanisme pada prinsip-prinsip yang dibenarkan oleh *syar' i*.

DAFTAR PUSTAKA

- An-Nadawi, Sulaiman. 2007. *Aisyah R.A.: The Greatest Woman in Islam*. Jakarta: Qisthi Press.
- Djamil, Fathurrahman. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Emzir. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Pembiayaan Ijarah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:46/DSN MUI/II/2005 Tentang *Potongan Tagihan Murabahah (Khashm fi Al-Murabahah)*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:17/DSN MUI/IX/2000 Tentang *Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda Pembayaran*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:27/DSN MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 1 1 2/DSN MUI/X/2017 Tentang *Akad Ijarah*
- Ghfar Abdul & Ghani Abdul. 2006. *Manfaat Al-Ijarah Menurut Perspektif Fiqh Empat adzhab*. Malaysia. Jurnal Fiqh.
- Isfandiar, Ali Amin. 2013. *Analisis Fiqih Muamalah Tentang Hybrid Contract Tentang Model Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah*
- Purwanto, Eddy. 2017. *Konsep Islam Terhadap Biaya Administrasi Piniaman (Studi Kasus Pada operasi Pegawai Negeri Warga Peradilan Agama "KOWAPA" Daerah Istimewa Yogyakarta)*.
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqih Muamalah*. Kencana. Jakarta Nawawi, Maulana, Hasanudin. 2010. *Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*. Jakarta Pusat.
- Ismail. 2012. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor. Ghalia.
- Qardhawi*, Yusuf. 1994. *Membangun Masyarakat baru*. Jakarta. Gema Insani Press.
- Rozalinda. 2017. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Depok. PT RajaGrafindo Persada.

Sahroni, oni, karim adiwarmarman. 2015. Maqashid Bisnis & Keuangan Islam. Depok. PT RajaGrafindo Persada.

Yuliantin. 2011. Studi Tentang Sistem Penerapan Fatwa Bunga Bank Di Indonesia. Jambi. Al-Risalah: Jurnal Kajian Hukum Islam dan Sosial Kemasyarakatan.

