

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan merupakan pokok penting dari keberlangsungan perekonomian suatu negara dalam menjalankan sistem kenegaraannya baik untuk kebutuhan dalam negeri maupun kebutuhan luar negeri, bentuk lembaga keuangan di Indonesia terbagi dalam dua macam, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank (asuransi, pegadaian, dana pensiun, pasar modal dan lain-lain). Lembaga perbankan merupakan salah satu inti dari sistem keuangan dari setiap negara.<sup>1</sup> Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>2</sup>

Berkembangnya bank syariah di negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, ini menjadi awal perbincangan para tokoh cendekiawan muslim dalam mendiskusikan mengenai pembentukan bank syariah sebagai pilar ekonomi islam yang dilakukan oleh para tokoh agama islam di Indonesia. Para tokoh yang terlibat dalam kajian tersebut adalah Karnaen A. Perwaatmadja, M. Dawam Rahardjo, A.M Saefudin, M. Amien Azis dan tokoh-tokoh muslim lainnya.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional indonesia Edisi Revisi*, ( Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 7

<sup>2</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 1998 tentang perbankan syariah

<sup>3</sup> M. Amin. Azis, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia* ( Jakarta : Bankit, 1992 )

Prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990. Majelis Ulama Indonesia pada tanggal 18 – 20 Agustus tahun 1990 menyelenggarakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 22 – 25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Munas IV MUI, dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja yang disebut Tim Perbankan MUI, bertugas melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait.<sup>4</sup>

Fenomena munculnya institusi keuangan syariah di Indonesia merupakan bagian dari ranah pranata sosial ekonomi. Institusi tersebut hadir ditengah-tengah kehidupan masyarakat yang kemunculannya tidak secara natural. Proses pembentukannya melalui proses evolutif yang berlangsung dalam jangka waktu lama.<sup>5</sup> Perbankan syariah sendiri mulai diakui eksistensinya oleh masyarakat Indonesia karena dipicu oleh keraguan umat Islam yang diwakili oleh organisasi – organisasi masa muslim terhadap kehalalan bunga uang.<sup>6</sup>

Masyarakat yang terbilang awam dalam mengimplementasikan sistem perbankan dan industri keuangan berbasis syariah, Indonesia menjadi sorotan dunia. Industri perbankan syariah Indonesia mencapai keberhasilan dalam beberapa aspek yang mendapat apresiasi positif dari dunia internasional, yang

---

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'I Antonio., *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*, Cet I (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm. 25.

<sup>5</sup> Muhammad Hasanudin, *Pranata Keuangan Syariah di Indonesia*, ( Makalah S3 Hukum Islam, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2015), hlm. 1.

<sup>6</sup> Jaih Mubarak, *Hukum Ekonomi Syariah - Akad Mudharabah*, ( Bandung : Fokus Media, 2013 ), hlm. 29

menjadi bagian strategis dari keberhasilan pembangunan perekonomian Indonesia.<sup>7</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Undang-undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat syariah adalah bank yang dalam pelaksanaan operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Adapun prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya sesuai dengan syariah.

Perbedaan bank syariah dengan bank konvensional terletak dari akad yang berdasarkan prinsip syariah. Akad adalah bagian dari macam-macam *tasharuf*, yang dimaksud dengan *tasharruf* ialah segala yang keluar dari seorang manusia dengan kehendaknya dan syara' menetapkan beberapa haknya. Ada beberapa istilah yang digunakan dalam kitab-kitab fiqh tentang perikatan syariah, yaitu *wa'ad*, *'akad*, *'ahd*, *iltizam*, *tasharuf* dan *mu'ahadah ittifa'*.<sup>8</sup>

Fiqh muamalah Islam membedakan *wa'ad* dan *akad*. *Wa'ad* adalah janji (*promise*) antara satu pihak dengan pihak lainnya, sementara *akad* adalah kontrak antara kedua belah pihak. *Wa'ad* hanya mengikat satu pihak, yakni pihak yang memberi janji berkewajiban melaksanakannya, sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Adapun *akad* mengikat

---

<sup>7</sup> Pusat Studi Ekonomi Islam Jabar, *Ekonomi Islam dari Visi Ke Aksi : Kompilasi Pemikiran Ekonomi Islam dari Tatar Pasundan*, ( Bandung : Paragraf Publishing, 2014), hlm 36.

<sup>8</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2013 ), hlm.1.

kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni para pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu.<sup>9</sup>

Akad merupakan keterikatan atau pertemuan antara *ijab* dan *qobul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* merupakan penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *qobul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.<sup>10</sup>

Dengan adanya suatu akad maka para pihak terikat oleh ketentuan hukum islam yang berupa hak-hak dan pemenuhan kewajiban-kewajiban (*iltizam*) yang harus diwujudkan. Oleh karena itu, akad harus dibentuk oleh hal-hal yang dibenarkan syariah. sahnya suatu akad menurut hukum islam ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad.<sup>11</sup>

Dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah dibagi dalam 3 (tiga) bentuk, yakni :

1. Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana (*funding*).
2. Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penyaluran dana (*financing*).
3. Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan pelayanan jasa (*servis*).<sup>12</sup>

Dalam penghimpunan dana, terdapat akad *wadiah* dan akad *mudharabah*. *Wadiah* adalah sebagian amanat yang ada pada orang yang dititipkan dan ia

---

<sup>9</sup> Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*,(Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006), hlm. 65.

<sup>10</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, ( Jakarta : Raja Grafindo Persada, ) hlm 69.

<sup>11</sup> Trisadini dan Abd Somad, *Transaksi Bank Syariah* ( Jakarta : Bumi Aksara, 2013), hlm. 45.

<sup>12</sup> Trisadini dan Abd Somad, *Transaksi Bank Syariah* ( Jakarta : Bumi Aksara, 2013), hlm. 10

berkewajiban mengembalikannya pada saat pemiliknya meminta. Akad *wadiah* dalam penghimpunan dana biasanya digunakan untuk simpanan dalam bentuk giro dan tabungan. Sedangkan akad *mudharabah* digunakan pada penghimpunan dana dalam bentuk giro, tabungan dan deposito.<sup>13</sup>

Adapun produk-produk di perbankan syariah dibidang jasa didasarkan pada akad-akad yang sudah dikenal dalam islam, antara lain *hiwalah*, *kafalah* dan *sharf*.<sup>14</sup> Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

- a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil ( *mudharabah* dan *musyarakah* ).
- b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli ( *murabahah*, *salam* dan *istisna* )
- c. Pembiayaan dengan prinsip sewa ( *ijarah*, dan *ijarah muntahiya bittamlik* )
- d. Pembiayaan atas dasar *qard* ( pinjam meminjam )

*Al-Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa dibidang jasa keuangan, barang konsumtif, produktif, perhotelan dan lain-lain. Penggunaan akad ini semakin banyak digunakan pada masa sekarang sebagai salah satu pilihan akad yang dapat digunakan untuk melakukan pembiayaan yang berkenaan dengan sewa yang diakhiri dengan pindahnya hak kepemilikan oleh nasabah yang dikenal dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.<sup>15</sup>

Menurut sisi lain yang berbeda, memberikan makna *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sama seperti dengan *leasing* disertai opsi beli (*financing-lease*), yakni

<sup>13</sup> Trisadini dan Abd Somad, *Transaksi Bank Syariah*, . . . hlm. 37

<sup>14</sup> Trisadini dan Abd Somad, *Transaksi Bank Syariah*, . . . hlm. 38

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media, 2007), hlm.228.

tidak ada *transfer of title* baik diawal maupun diakhir periode.<sup>16</sup> Sedangkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) cenderung mengartikannya sebagai sewa-beli dalam bentuk khusus yang diambil dari akad *Ijarah* (Sewa-menyewa) yang kemudian dikembangkan sesuai kebutuhan masyarakat pada zaman sekarang.<sup>17</sup>

Transaksi yang disebut *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna transaksi ini sejenis perpaduan antara kontrak sewa dan jual beli /hibah atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa sifat perpindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Banyak yang menamakan *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan *leasing*. Karena dua bentuk akad ini mengacu pada sewa-menyewa. Walaupun terdapat kesamaan tetapi ada satu karakteristik yang membedakannya, Salah satu karakteristik yang membedakannya adalah *lease purchase* atau sewa beli yaitu kontrak sewa sekaligus beli.<sup>18</sup>

Pemindahan kepemilikan dalam kontrak sewa beli ini terjadi selama periode sewa secara bertahap. Bila kontrak sewa beli ini dibatalkan, maka hak milik barang terbagi antara milik penyewa dengan milik yang menyewakan. Dalam syariah akad *lease purchase* ini diharamkan karena ada dua akad sekaligus dalam satu perjanjian atau *two in one* atau dalam bahasa arabnya *shafqatain fi al-shafqah*. *Two in one* dapat terjadi apabila semua dari ketiga faktor yaitu obyeknya

---

<sup>16</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogya: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 152.

<sup>17</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/X/2002 tentang IMBT

<sup>18</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 118.

sama, pelakunya sama dan jangka waktunya sama. Ini menyebabkan *gharar* yaitu ketidakjelasan akad, apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.<sup>19</sup>

Salah satu lembaga keuangan syariah yang menerapkan konsep akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* adalah PT. Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) Kantor Cabang Serang yang merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menyediakan fasilitas pembiayaan sebagai kegiatan usahanya yang didasarkan pada prinsip syariah. Bank tersebut beralamat di Jl. Jend, Ahmad Yani No.34 Blok A 4-5 Cipare Kota Serang.

Kegiatan pembiayaan yang dilakukan di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang ini pernah melakukan pembiayaan dengan menggunakan instrument akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, dalam produk ini bank (*muajjir*) dengan nasabah (*musta'jir*). Dalam akadnya masing-masing pihak mengadakan perjanjian *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan sistem pembayaran sekaligus ataupun mengangsur pada setiap bulan sesuai jadwal yang ditentukan, setiap pembayaran nasabah kepada bank akan diperhitungkan sebagai angsuran atau pelunasan atas pokok harga sewa, sehingga diakhir akad kepemilikan objek bisa berpindah kepada nasabah dengan cara *hibah* atau jual beli.

Bilamana nasabah memenuhi jumlah angsuran harga sewa yang dimaksud, maka bank akan menjual objek sewa tersebut.<sup>20</sup> Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*, yang

---

<sup>19</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, . . . hlm. 153

<sup>20</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan . . .* Hlm. 156.

mengharuskan terlaksananya akad *ijarah* terlebih dahulu, lalu akad pemindahan kepemilikan (jual beli/*hibah*) hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.<sup>21</sup>

Berdasarkan hasil wawancara awal dengan manajer operasional Bank Jabar Banten Syariah KC Serang, beliau menjelaskan bahwa penyedia objek akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* di PT. Bank Jabar Banten KC Serang diambil dari nasabah tersebut yang mengajukan pembiayaan IMBT dengan cara melakukan akad jual-beli terlebih dahulu yang berarti berpindahnya kepemilikan obyek akad tersebut. Dari hasil wawancara awal tersebut dapat diduga bahwa mekanisme tersebut sama dengan salah satu transaksi jual beli yang dilarang, yakni *ba'i al-inah*. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 256 (1) jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang *dijarahkan*, maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya. Namun pihak bank pembelinya terlebih dahulu dikarenakan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. dijelaskan bahwa kewajiban lembaga keuangan syariah harus menyediakan objek yang dalam skema-skema biasanya dari penyedia barang (*Supplier*).

Berdasarkan uraian di atas itulah yang mendorong peneliti untuk mengkaji pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* ini dengan tinjauan hukum ekonomi syariah dan mengangkat tema ini dengan judul **“PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK DI PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH KC SERANG”**.

---

<sup>21</sup> Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*



## **B. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang adalah pembiayaan konsumtif dari *ba'i manfaat*. Pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* ini menggunakan prinsip *ujroh* atau upah, pihak bank sebagai pihak kesatu (*muajjir*) dan nasabah sebagai pihak kedua (*musta'jir*) dan disini pihak kedua juga bertindak sebagai penyedia barang/objek. Sehubungan dengan itu dapat ditarik beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang;
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini, memiliki kegunaan baik secara akademik maupun secara praktis dan memiliki kegunaan bagi beberapa pihak yang berkepentingan terhadap

pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik*, adapun kegunaan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut.

#### 1. Manfaat Akademis

- a. Secara teoritis penelitian ini ditujukan sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan dan teori yang diperoleh di perguruan tinggi guna disajikan sebagai bahan studi ilmiah dalam rangka penelitian lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan perbankan syariah.
- b. Memberikan kontribusi bagi pengembangan dan pengayaan kurikulum hukum bisnis (ekonomi islam) khususnya mengenai perbankan syariah.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teori terhadap perkembangan ilmu perbankan syariah serta memperkaya khazanah pada bidang akad dalam perbankan syariah.

#### 2. Manfaat Praktis

Bagi praktisi perbankan penelitian ini diharapkan mampu mengupayakan rumusan atau model kontrak yang seimbang antara bank dan nasabah sesuai dengan prinsip syariah dan pada akhirnya ketentuan-ketentuan syariat dalam perjanjian (akad) pembiayaan bisnis dapat ditegakkan.

## E. Studi Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, penulis meninjau skripsi terdahulu yang membuat penelitian tentang akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yaitu oleh Nurasma Khairani, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatulloh Jakarta. Dengan Judul “*Pembiayaan IMBT Pada Perbankan Syariah; (Studi pada bank Muamalat Indonesia, TBK)*”. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa aplikasi akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang dilakukan oleh BMI sudah sesuai dengan prinsip bank syariah baik dari segi penerapannya maupun pelaksanaannya.<sup>22</sup>

Oleh Ilma Sany, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Dengan judul Pelaksanaan Akad *Ijarah* dalam Produk Gadai Emas di BPRS PNM Al-Ma’soem Cabang Arcamanik penelitian ini menitikberatkan kepada pelaksanaan akad *ijarah* yang ada dalam produk gadai emas yang menggunakan tiga akad yakni akad *ijarah*, *qord* dan *rahn*. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad *ijarah* ada dalam skema gadai emas ini yang menyebabkan akadnya menjadi tiga akan tetapi terpisah, sehingga satu akad dengan akad yang lainnya tidak terkait / *ta’alluq*, ini diperbolehkan menurut hukum ekonomi syariah yang berlaku.<sup>23</sup>

Oleh Puspitasari Juniati, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatulloh Jakarta. Dengan Judul “*Aplikasi Ijarah dan IMBT; Studi*

---

<sup>22</sup> Nurasma Khairani, *Pembiayaan IMBT Pada Perbankan Syariah; (Studi pada bank Muamalat Indonesia, TBK)*, Tugas Akhir S1 Jurusan Muamalah, UIN Syarif Hidayatulloh Jakarta, 2014, hlm.68.

<sup>23</sup> Ilma Sany, *Pelaksanaan Akad Ijarah dalam Produk Gadai Emas di BPRS PNM Al-Ma’soem Cabang Arcamanik*, tugas akhir S1 Jurusan Muamalah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2014, hlm.85.

Kasus di BPRS Harta Insan Karimah Ciledug”. Penelitian ini menggunakan *library and field research*, berdasarkan penelitian tersebut menghasilkan mengenai proses analisa akad serta pengikatan objek yang di biaya oleh BPRS itu sendiri serta mekanisme prosedural yang dilakukan BPRS dalam sistem pembiayaan *ijarah* dan IMBT, juga kebijakan yang akan dilakukan BPRS kepada nasabah yang wanprestasi pada pembiayaan yang menjadi tanggung jawab nasabah tersebut.<sup>24</sup>

Oleh Didik Hijrianto, Universitas Diponegoro Semarang, dengan Judul Tesis “Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”. Berdasarkan Tesis tersebut menyimpulkan bahwa hasil penelitian yang dilakukan dilapangan maka diperoleh tahapan-tahapan/prosedur pelaksanaan *ijarah muntahiyah bittamlik* yaitu pengajuan permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan komite pembiayaan, surat penegasan pembiayaan (SP3), Daftar pengecekan realisasi pembiayaan (DPRP), penandatanganan pembiayaan, pembayaran *ijarah muntahiyah bittamlik*, pada akhir priode nasabah boleh memilih untuk membeli atau tidak barang yang telah disewa. Faktor-faktor untuk diberikannya pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* meliputi aspek yuridis, aspek keuangan, aspek manajemen, aspek teknis dan produksi, aspek pemasaran, aspek jaminan, aspek social ekonomi, dan AMDAL serta identifikasi mitigasi resiko.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Puspitasari Juniati, “Aplikasi *Ijarah dan IMBT; Studi Kasus di BPRS Harta Insan Karimah Ciledug*” Tugas Akhir S1 Jurusan Muamalah, UIN Syarif Hidayatulloh Jakarta, 2012, hlm. 78.

<sup>25</sup> Didik Hijrianto, “Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”, Tugas Akhir S2, Universitas Diponegoro, 2010, hlm.132.

Oleh Nur Umi Sangadah, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan Judul Skripsi “Pelaksanaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di BMT Harapan Umat Klaten”. Dari skripsi ini menyimpulkan bahwa Pelaksanaan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada BMT Harapan Ummat diawali dengan kesepakatan-kesepakatan yang nantinya untuk memperlancar pelaksanaan akad tersebut. Sehingga dalam hal ini terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang mengikat kedua belah pihak. Perpindahan kepemilikan objek sewa yang dilakukan oleh pihak BMT Harapan umat dengan nasabahnya yaitu menggunakan cara *hibah* secara langsung setelah melunasi segala bentuk beban angsuran yaitu angsuran pokok dan biaya sewa. Hal ini mencirikan akad jual beli sehingga setelah selesai masa sewa dan telah memenuhi segala beban pembayaran, dengan sepenuhnya objek sewa sah menjadi milik penyewa.<sup>26</sup>

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini terletak pada tahap pelaksanaan dan pemahaman konsep *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* yang diterapkan di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang. dalam proses pelaksanaan dan pemahaman konsep *Ijarah muntahiyah bit tamlik* dilapangan atau fakta fenomena di masyarakat diduga belum sesuai dengan konsep hukum ekonomi syariah yang sebagaimana mestinya.

Dari beberapa studi terdahulu diatas, maka terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan sekarang ini. Persamaan dan perbedaan tersebut dapat diuraikan pada kolom tabel berikut:

---

<sup>26</sup> Nur Umi Sangadah, “Pelaksanaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di BMT Harapan Umat Klaten”, Tugas Akhir S1, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013, hlm. 88.

**Tabel 1.1**  
**Studi Terdahulu**

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Nurasma Khairani	Pembiayaan IMBT pada perbankan syariah	Sama-sama meneliti pelaksanaan dari Akad IMBT	Penerapan aturan yang harus dilakukan bank syariah
2.	Ilma Sany	Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> dalam Produk Gadai Emas di BPRS PNM Al-Ma'soem cabang Arcamanik	Sama-sama meneliti pelaksanaan dari akad <i>ijarah</i>	Akad <i>ijarah</i> yang menempel dengan akad lainnya dalam produk gadai emas.
3.	Puspita Sari Juniati	Aplikasi <i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i> (Studi Kasus BPRS Harta Insan Karimah Ciledug)	Sama sama meneliti akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> konsep	Proses analisa akad IMBT menggunakan metode <i>library</i> dan <i>field research</i>
4.	Didik Hijrianto	Pelaksanaan Akad Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram	Sama-sama mengkaji konsep akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>	Mengkaji konsep pembiayaan <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> dan faktor-faktor diberikannya pembiayaan IMBT
5	Nur Umi Sangadah	Pelaksanaan <i>Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> di BMT Harapan Umat Klaten	Sama-sama meneliti konsep Pelaksanaan akad <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i>	Penelitian ini dilakukan di BMT bukan di perbankan syariah

## F. Kerangka Pemikiran

*Ijarah* mempunyai dua makna yang berbeda secara operasional, hal ini dikemukakan oleh Idris Ahmad yang berpendapat bahwa *ijarah* berarti upah-mengupah. Ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yakni *mu'jir* dan *musta'jir*, sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah *fiqih sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa-menyewa.<sup>27</sup>

Dari dua penjelasan tersebut ada sedikit perbedaan yang terletak pada operasional *ijarah*, upah-mengupah lebih dikaitkan dengan *ijarah service* (jasa) seperti dengan contoh pekerja buruh, tukang cukur dan lainnya, sedangkan makna sewa-menyewa dikonotasikan kepada barang atau benda dengan contoh menyewa mobil, rumah dan lain-lain.

Menurut sayyid sabiq *al-ijarah* berasal dari kata *al-iwadh* yang berarti ganti/kompensasi/upah. *Ijarah* dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujroh*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Sedangkan pengertian *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang membedakannya dengan *ijarah* yaitu sewa ini diakhiri dengan pemindahan kepemilikan obyek *ijarah*.<sup>28</sup>

Transaksi yang disebut *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna transaksi ini sejenis perpaduan antara kontrak

<sup>27</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : PT.RajaGrafindo Persada, 2013), hlm.113.

<sup>28</sup> Siti Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hlm. 232.

sewa dan jual beli /hibah atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa sifat perpindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Banyak yang menamakan *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan *leasing*. Karena dua bentuk akad ini mengacu pada sewa-menyewa. Walaupun terdapat kesamaan tetapi ada satu karakteristik yang membedakannya, Salah satu karakteristik yang membedakannya adalah *lease purchase* atau sewa beli yaitu kontrak sewa sekaligus beli.<sup>29</sup>

Hal ini sesuai dengan Al-Quran Surat Al-Qasas : 26 yang menjelaskan tentang *ijarah* :

إِحْدَهُمَا يَأْتِي إِسْتَأْجِرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ إِسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26)

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja ialah orang kuat dan dapat dipercaya”.<sup>30</sup>

Ayat ini menjelaskan cerita dari nabi musa dan nabi syu'aib, dikala itu nabi musa A.S keluar dari negerinya menuju negeri madyan, sesampainya di tempat sumber air bertemu dengan kedua orang wanita yang sedang kesusahan mendapatkan air untuk ternaknya karena terhambat oleh pengembala yang lain, maka Nabi Musa memberi minum ternak kedua wanita itu (menolong), kemudian kedua wanita itu menghampiri nabi musa seraya berkata, “sesungguhnya bapakku

<sup>29</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 118.

<sup>30</sup> H. Muhammad Sohib, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: PT Insan Media Pustaka, 2012), hlm. 388.



memanggil kamu agar memberi balasan”, menghadaplah nabi musa kepada nabi syu’aib dan berkatalah salah seorang wanita (anak nabi syu’aib) “wahai bapakku, ambillah dia sebagai orang yang bekerja pada kita, karena sesungguhnya orang yang paling baik bekerja adalah yang kuat dan dapat dipercaya”.<sup>31</sup>

Dari penjelasan tersebut kata *ijarah* atau upah-mengupah muncul dari kata yang berarti pekerjaanlah yang diucapkan oleh salah seorang anak nabi syu’aib untuk dijadikan seorang pekerja penggembala ternak milik nabi syu’aib. Dari kisah inilah yang menjadi landasan hukum *ijarah* dalam jasa (*service*). Selain Al-Quran, hadist juga menjelaskan tentang bahwa *ijarah* :

يَه  
) : ا ; ع  
( ) ا ا ( ا

Ibnu Abbas r.a berkata : Rosululloh SAW berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya itu haram beliau tidak akan memberikan upah.<sup>32</sup>

Di samping ayat Al-Quran dan Hadist di atas, *ijtihad* tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik* ini adalah *ijma'* para ulama yang bersepakat bahwa *ijarah muntahiyah bit tamlik* mempunyai hukum taklifi boleh, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang

<sup>31</sup> Ahmad Mustafa Almaragi, *Terjemah Tafsir Almaragi*, (Semarang: PT Karya Toha Putra Semarang, 1993), hlm. 93.

<sup>32</sup> Al-Hafidz Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulugul Maram Min Adillatil ahkam*, (Tasikmalaya: Madrasah Tsanawiyah Persis Sukasari, 8 Rabi’ul Awwal 1431 H / 23 Februari 2010 M), BAB III Hadist Ke 726, Kompilasi CHM oleh Dani Hidayat.

mereka yang berbeda pendapat tetapi hal itu tidak menjadi perdebatan, tetapi hal ini dikembalikann kepada kaidah asal dari muamalah yang berbunyi.<sup>33</sup>

لَا يَجُوزُ

Pada dasarnya, semua bentuk kegiatan muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.<sup>34</sup>

Dewan Syariah Nasional sebagai wadah naungan pembuatan fatwa untuk mengatur operasional akad-akad syariah mengatur juga operasional akad pembiayaan *Ijarah muntahiyah bit tamlik* diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah* yang didalamnya mengatur rukun dan syarat, ketentuan obyek, dan kewajiban lembaga keuangan syariah dengan nasabah. Serta Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* yang mengatur secara spesipik pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Kedua fatwa ini mengatur secara teknis dilapangan operasioal. Disamping Fatwa DSN MUI, *ijarah muntahiyah bit tamlik* juga diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) buku II/Akad/BAB X/Ijarah ini juga mengatur operasional *Ijarah* serta menjadi landasan hukum *ijarah*.

Setelah fatwa dan kompilasi hukum ekonomi syariah, hukum positif indonesia juga mengatur tentang operasional dan dapat pula dijadikan sebagai landasan hukum dari *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* yang lebih mengikat yaitu diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tentang

<sup>33</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, . . . hlm.113.

<sup>34</sup> Yadi Janwari, *Asuransi Syariah* . . . hlm. 130.

Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah terletak di pasal 15 sampai pasal 17.

Bank Jabar Banten Syariah KC Serang merupakan salah satu Bank yang menggunakan akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Berdasarkan hasil wawancara awal dengan manajer operasional Bank Jabar Banten Syariah KC Serang, narasumber menjelaskan bahwa fenomena atau fakta pelaksanaan akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* di PT. Bank Jabar Banten KC Serang ini sudah sesuai dengan aturan-aturan yang sudah ditetapkan, namun barang yang dijadikan objek *ijarah* itu diambil dari nasabah tersebut yang mengajukan pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan cara melakukan akad jual-beli terlebih dahulu yang berarti berpindahnya kepemilikan obyek akad tersebut, kemudian bank baru melakukan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan nasabah tersebut. Fenomena ini sedikit bertentangan dengan isi Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah* bagian ketiga, pasal 1 tentang kewajiban lembaga keuangan syariah, butir a. yakni berbunyi “Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.” Sedangkan fakta dilapangan bahwa obyek atau barang *ijarah* diambil dari barang nasabah tersebut. Dari hasil wawancara awal tersebut dapat diduga bahwa mekanisme tersebut terindikasi *ba’i al-inah*.

*Ba’i Al-inah* adalah akad jual-beli yang ketika penjual menjual asetnya atau barang miliknya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali suatu hari nanti (*sale and buy back*) dengan pihak yang sama. *Ba’i al-inah* juga adalah penjualan tunai (*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian kembali dengan

tangguh (*deferred payment sale / BBA*).<sup>35</sup> *Ba'i Inah* juga mengandung *ta'alluq* yang terjadi bila kita dihadapkan pada dua akad yang saling dikaitkan, maka berlakunya akad 1 tergantung pada akad 2. Contohnya A menjual barang X seharga 120 juta secara cicilan kepada B, dengan syarat B harus kembali menjual barang X tersebut kepada A seharga 100 Juta. Transaksi ini haram, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B kembali menjual barang tersebut kepada A. Dalam hal ini disyaratkan bahwa akad 1 berlaku efektif bila akad 2 dilakukan. Dalam terminologi fiqih, kasus diatas disebut *bai' al-'inah*.<sup>36</sup>

Jual-beli *inah* ini dilarang dan diharamkan oleh beberapa ulama dengan hadist sebagai berikut :

بِهِ : هُ  
 ، هَ ، ، نِي ، ، نِي ) : نِي  
 اِي ( نِي نِي نِي  
 هُ هُ ، نِي : هُ

Ibnu Umar Radhiyallaahu ‘anhu berkata : Aku mendengar Rosulullah Shallallaahu ‘alaihi wa sallam bersabda : “Jika engkau sekalian berjual-beli dengan ‘inah (hanya sekedar mengejar keuntungan materi belaka), selalu membuntuti ekor-ekor sapi, hanya puas menunggu tanaman, dan meninggalkan jihad maka Allah akan meliputi dirimu dengan suatu kehinaan yang tidak akan dicabut sebelum kamu kembali kepada agamamu.”

<sup>35</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Pajawali Pers, 2011), hlm. 189.

<sup>36</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan . . .* hlm. 47.

Diriwayatkan oleh Abu Daud dari Nafi', dan dalam sanadnya ada pembicaraan. Ahmad meriwayatkan dari Atho dengan perawi-perawi yang dapat dipercaya dan dinilai shahih oleh Ibnu Qoththon.<sup>37</sup>

Dari hasil keterangan yang didapat berdasarkan wawancara awal, penulis menemukan adanya kesenjangan dalam akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan Fatwa DSN No.09//DSN-MUI/IV/2000 dan dapat ditarik benang merah yang berupa hipotesis tentang pelaksanaan akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang mengandung unsur *ba'i al-'inah* yang dilarang atau diharamkan menurut hukum ekonomi syariah.

### G. Langkah-langkah Penelitian

Penulis dalam hal ini memerlukan beberapa metode untuk memperlancar dan mempermudah penulisan agar lebih sistematis diperlukan tahapan-tahapan dalam penelitian, adapun tahapan-tahapan yang akan yang akan ditempuh oleh penulis dalam penelitian ini meliputi :

#### 1. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode deskriptif analisis yaitu suatu metode menggambarkan dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, pemikiran ataupun suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem, pemikiran ataupun suatu kilas peristiwa masa lalu (historis). tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk

---

<sup>37</sup> Al-Hafidz Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulugul Maram Min Adillatil ahkam*, (Tasikmalaya: Madrasah Tsanawiyah Persis Sukasari, 8 Rabi'ul Awwal 1431 H / 23 Februari 2010 M),BAB III Hadist Ke 658, Kompilasi CHM oleh Dani Hidayat.

membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, factual, dan akurat mengenai fakta-fakta sifat-sifat, serta hubungan anantara fenomena yang diselidiki.<sup>38</sup> Ditinjau dari wilayahnya, maka penelitian hanya meliputi daerah atau subyek yang sangat sempit. Tetapi ditinjau dari sifat penelitian, penelitian kasus lebih mendalam. Dengan menggunakan metode studi kasus ini penulis dapat memaparkan atau mengambarkan pelaksanaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang.

## 2. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menekankan pada jenis data kualitatif yaitu data yang berupa pendapat atau *judgement* sehingga tidak berupa angka, merupakan berupa kata atau kalimat.<sup>39</sup> Jenis data yang dikumpulkan untuk menyelesaikan permasalahan penelitian ini didapatkan dari hasil wawancara dengan karyawan PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang, studi kepustakaan dan survei langsung.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data primer, adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, data primer ini berupa wawancara yang penulis dapatkan dari dua orang karyawan PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang.

---

<sup>38</sup>Moch Najir, *Metodelogi Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia,2005), hlm. 53.

<sup>39</sup>Suliyanto, *Metode Riset Bisnis*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006), hlm. 134.

- b. Data sekunder, adalah data yang diterbitkan atau digunakan organisasi yang bukan pengolahnya.<sup>40</sup> Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari buku-buku sumber lainnya yang menunjang dan berkaitan dengan penelitian ini.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data untuk melengkapi penelitian, penulis menggunakan teknik/metode :

- a. Wawancara, yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (Panduan wawancara).<sup>41</sup> Dan wawancara dilakukan oleh penulis terhadap karyawan di PT. Bank Jabar Banten Syariah KC Serang.
- b. Studi kepustakaan, digunakan sebagai sarana untuk menggali teori-teori yang telah berkembang dalam bidang ilmu yang berkepentingan, mencari metode-metode serta teknik penelitian baik dalam mengumpulkan data, maupun dalam menganalisis data.<sup>42</sup> Hasil dari studi kepustakaan ini dapat dijadikan landasan atau sumber data pelengkap.

#### 5. Analisis Data

Untuk Menganalisa data, penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

---

<sup>40</sup> Suliyanto, *Metode Riset Bisnis* . . . hlm. 132.

<sup>41</sup> Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, cetakan ke-8, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2013), hlm. 170.

<sup>42</sup> Mohammad Nazir, *Metode Penelitian* . . . hlm. 79.

- a. Menghimpun data yang didapat dari hasil wawancara dan yang terdapat dalam buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diteliti;
- b. Mengkategorikan masalah-masalah yang sedang diteliti;
- c. Menganalisis data secara rinci, suatu proses penelitian karena didalamnya terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan dalam penelitian ini;
- d. Menginterpretasikan atau menghubungkan masalah-masalah yang akan diteliti;
- e. Menyimpulkan masalah-masalah yang telah diteliti.

