

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Islam muamalah merupakan bagian dari rukun Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dan orang lain. Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu bagian dari muamalah yang dalam operasionalnya mengacu pada hukum Islam yang tidak membebankan bunga. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank syariah. Perjanjian yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagai mana diatur dalam syariah Islam.¹

Dalam perbankan syariah *leasing* disebut sebagai ijarah. Secara harfiah ijarah berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis menyangkut dengan penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta.²

Tapi sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk-produk murabahah (prinsip jual-beli), pembiayaan murabahah sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan ijarah. Keduanya termasuk dalam katagori *natural certainty*

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 32

² *Ibid.*, 140

contracts, dan pada dasarnya kontrak jual beli. Yang membedakan keduanya adalah hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, kalau ijarah yang menjadi objek transaksi adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat terhadap tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah bank syariah hanya melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah dalam kebutuhan jasa tidak dapat dilayani. Dengan ijarah bank syariah dapat juga melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.³

Agus Sartono mendefinisikan *Leasing* adalah suatu kontrak antara pemilik aktiva yang disebut dengan *lessor* dan pihak lain yang memanfaatkan aktiva yang disebut dengan *lessee* untuk jangka waktu tertentu.⁴ Jadi *Leasing* atau ijarah merupakan salah satu bentuk pembiayaan barang atau jasa dengan jangka yang sudah disepakati beresama di awal pada waktu akad.

Pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya dilihat dari objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya barang dan jasa. Menurut fatwa dewan syariah nasional (DSN), ijarah adalah akad perpindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam

³ Adiwarman A. karim, *Bank Islam Analisis Dan Keuangan*, (Jakarta: PT rajaGrafindo Persada, 2014). 137

⁴ R. Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2010). 304

waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan itu sendiri.⁵

Dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan perpindahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna dari kegunaan barangnya saja dari orang yang memberikan sewa dengan penerima sewa. Dalam ijarah untuk menyewa tidak hanya melalui barang, akan tetapi juga bisa melalui jasa seseorang, dengan melalui jasa maka *musta'jir* harus membayar imbalan atau upah kepada pemberi sewa *mu'jir*.

Dari segi pembayarannya ijarah dapat di bagi menjadi dua, yaitu ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang di sewa (*contingent to performance*) dan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to performance*). Ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut ijarah, gaji dan sewa. Sedangkan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ju'alah*, atau *success fee*. Sangat beda sekali pembayarannya dengan *leasing* yang hanya memiliki satu metode pembayarannya saja, yakni yang bersifat *not contingent to performance*. Artinya,

⁵ Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014). 55

pembayarannya sewa pada *leasing* tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa.⁶

Dalam al-Qur'an ijarah disebut secara terang pada surat al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَأَيْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ بِمَاتَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“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”. (Q.S al-Baqarah : 233).⁷

Untuk mengimbangi persaingan usaha dengan bank konvensional yang lebih lama menguasai pasar usaha. Maka pada perbankan syariah terdapat inovasi produk atau pembiayaan yaitu dengan adanya *hidrid contract* yaitu perpaduan 2 akad yang tidak berselisih, karena Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah dalam menjawab tuntutan kebutuhan masyarakat modern adalah pengembangan *hybrid contract* (multi akad). Bentuk akad tunggal sudah tidak mampu meresponi transaksi keuangan kontemporer. Sehingga metode *hybrid contract* seharusnya menjadi unggulan dalam pengembangan produk.

⁶ Adiwarman, A. karim,..... 141

⁷ Departemen agama RI. *Al-Quran Alkarim dan terjemahannya*, (Semarang: Toha Putra, 1995). 57

Adapun bagian dari akad *hybrid contract* salah satunya yaitu akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, karena pada bank konvensional ada *leasing*, karena *leasing* sangat diperlukan oleh pengusaha. Maka perbankan syariah harus mengimbangi dengan adanya produk dengan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik (IMBT), sehingga hasilnya mungkin sama atau bisa dibilang mirip dengan *leasing*, namun akadnya disusun sedemikian rupa agar terhindar dari riba yang ada pada *leasing*.

Al-bai' wal ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik merupakan rangkaian dua akad, yakni akad *al-bai'* dan akad ijarah. *Al-bai'* merupakan akad jual-beli, sedangkan ijarah merupakan sewa-menyewa, sedangkan al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik merupakan kombinasi antara sewa menyewah (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir sewa.⁸

Di dalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK) Nomor: PER.04/BI/2007 dalam Bab ketentuan Umum IMBT adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*Ujrah*) antara Perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) dengan penyewa (*musta'jir*)

⁸ Adiwarman, A. karim., 142-143

disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.⁹

Pembiayaan dengan al-Ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dengan skim IMBT, bank syariah dapat menetapkan harga sewa yang lebih fleksibel dan kompetitif kepada nasabah. al-Ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik merupakan pengembangan dari transaksi ijarah, maka ketentuannya juga mengikuti ketentuan ijarah.¹⁰

Akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik atau sewa yang di ikuti dengan perpindahan kepemilikan, pihak *mu'jir* (pemberi sewa) dapat menentukan harga sewa, harga jual, mengalihan kepemilikan dan tanggung jawab kerusakan atas barang di awal perjanjian, supaya tidak ada yang dirugikan diantara dua belah pihak antara nasabah dan pihak bank.

Baitut tamwil muhammadiyah atau disingkat BTM adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang dalam mengoprasikan produknya menggunakan dasar al-Qur'an dan al-Hadis, sekaligus menerapkan pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik.

⁹ Faiz AL-Husayn's, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*,
Blog_%20Ijarah%20Muntahiya%20Bittamlik%20(IMBT).html), Jumat, 09 November 2012

¹⁰ Adiwarman, A. karim,..... 209

Maka dalam mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik di BTM sang surya Pamekasan harus disesuaikan dengan ekonomi Islam.

Maka berdasarkan dari latar belakang di atas, penulis ingin meneliti dalam dengan judul “ANALISIS TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP MEKANISME PEMBIAYAAN AKAD AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AT-TAMLIK DI BTM SANG SURYA PAMEKASAN.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini memfokuskan kepada akad yang dikombinasi oleh pihak BTM sang surya Pamekasan yaitu dalam mekanisme penerapan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, jadi rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik di BTM sang surya Pamekasan?
2. Bagaimana tinjauan ekonom Islam terhadap mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik di BTM sang surya Pamekasan?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini, ada beberapa tujuan yaitu sebagai berikut:

- a. Mengetahui mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik dalam perbankan syariah.
- b. Mengetahui tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik pada perbankan syariah.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini mempunyai maksud agar berguna bagi peneliti, mahasiswa, masyarakat secara keseluruhan dan perpustakaan Universitas Trunojoyo Madura. Di antara manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis
 - a) Dapat menambah ilmu pengatuan dan literature bagi mahasiswa Universitas Trunojoyo Madura hususnya jurusan ekonomi syariah atau pihak lain yang melakukan penelitian sejenis.
 - b) Dapat memperluas wawasan ilmia bagi semua orang yang membacanya.
 - c) Mengembangkan teori-teori yang didapat selama ada di bangku perkuliahan.

d) Sebagai tambahan karya ilmiah di perpustakaan Fakultas Ilmu
Keislaman Universitas Trunoyoyo Madura

b. Manfaat secara Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis, mahasiswa dan masyarakat secara umum, sehingga untuk tidak menimbulkan bias penafsiran, maka penelitian ini di titik beratkan pada mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik.

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari penduplikasian penelitian. Penelitian ini, yang dilakukan oleh penulis menghimpun dari beberapa sumber buku dan karya ilmiah lain, untuk itu penulis menjelaskan beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, diantaranya sebagai berikut:

1. Tesis Didik Hijrianto tentang “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”.¹¹ Tesis ini menjelaskan tentang Kemampuan Bank Muamalat secara efektif melakukan produksi maupun manajerial kelembagaannya ditentukan oleh seberapa besar Bank Muamalat mampu menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Sehingga masyarakat mampu melaksanakan produksi

¹¹ Didik Hijrianto, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram* (Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010). 8

secara maksimal. Sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan juga diatur dalam al-Qur'an dan al-Hadist. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pelaksanaan akad ijarah muntahiyah bittamlik serta bentuk akad ijarah muntahiyah bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram.

2. Sikripsi Fitria sari irawan tentang “Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) Berdasarkan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 Dan PSAK 107 Serta Peraturan BAPEPAM-LK No. Per-04/BL/2007 Pada PT Alif”.¹² Penelitian ini bertujuan menjelaskan pembiayaan ijarah muntahia bittamlik (IIMBT) pada PT ALIF sebagai salah satu lembaga keuangan syariah yang memiliki produk berdasarkan akad ijarah muntahia bittamlik, serta menganalisis kesesuaian berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia, yaitu fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107 tentang “akuntansi ijarah”serta peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan transaksi IMBT tersebut sebagian besar telah sesuai dengan hal-hal yang di atur dalam ketentuan tersebut. Walaupun ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan fatwa dan PSAK. Ketidak sesuaian tersebut berapa pada pengakuan beban pemeliharaan yang dilakukan

¹² Fitria sari irawan, *Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Muntahia Bitamlik (IMBT) Berdasarkan, No. 27/DSN-MUI/III/2002 Dan PSAK 107 Serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007*, (Sikripsi S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia Depok 2012). 55

oleh penyewa (*musta'jir*) sedangkan seharusnya beban tersebut merupakan tanggung jawab pemberi sewa (*mu'jir*).¹³

Dari penelitian diatas terdapat beberapa persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, tetapi penelitian tersebut lebih mengkaji dari aspek undang-undang nomer 21 tahun 2008 tentang perbankan dan kesesuaian pembiayaan akad ijarah muntahiyah bi at-tamlik dengan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107 serta peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007. Yang menjadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, yaitu penelitian ini lebih ditekankan pada tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik serta objek tempat yang belum pernah diteliti sebelumnya yaitu di BTM sang surya Pamekasan.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan adalah sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN. Dalam Bab Ini Berisi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, Metode Penelitian Dan Sistematika Pembahasan.

BAB II. LANDASAN TEORI. Dalam bab ini berisi landasan teori yang meliputi: pengertian *hybridcontract*, landasan hokum macam-macam *hybridcontract*, *hybrid contract* yang dilarang, pengertian ijarah,

¹³ *Ibid.*, 48

landasan syariat, objek ijarah, rukun dan syarat ijarah, dan pengertian al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, landasan syariat, rukun dan syarat, fatwa dewan syariah nasional (DSN) tentang al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, kewajiban lembaga keuangan syariah dan nasabah dalam pembiayaan al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik menurut dewan syariah nasional (DSN), manfaat dan resiko, dan bentuk pelaksanaan biaya sewa akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik dalam perbankan.

BAB III. METODE PENELITIAN. Dalam bab ini berisi tentang metode penelitian yang mencakup Jenis Penelitian, objek Penelitian, Pendekatan Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data.

BAB IV. HASIL PENELITIAN. Dalam bab ini berisi hasil dari penelitian yang didapat dari data primer, data sekunder dan bahan hukum tersier yang Mengenai Sejarah BTM sang surya Pamekasan, Pelaksanaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, mekanisme pembiayaan pada akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik, Serta analisis tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pembiayaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik di BTM sang surya Pamekasan.

BAB V. PENUTUP. Pada Bab ini berisikan kesimpulan, yang menyimpulkan dari keseluruhan hasil penelitian dan saran. sebagai rekomendasi atas temuan yang diperoleh dari penelitian ini. kemudian diakhir dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.