

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Obyek Penelitian

1. Sejarah Berdirinya BMT Amanah Kudus

Sejarah berdirinya BMT Amanah berawal rekomendasi dari beberapa donatur rutin yayasan Al-Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus untuk mendirikan BMT, setelah itu ada musyawarah dari beberapa pengurus yayasan Al-Aqsho Pesantren Hidayatullah untuk mendirikan BMT maka disepakati pada bulan Desember 2009 Bapak Saiful Anwar di kirim ke BMT Al-Amin Kudus untuk belajar atau magang selama 1 (satu) bulan. Pada awal 2010 mulai persiapan untuk membuka kantor seperti cetak brosur, persiapan tempat dan operasional lain yang diperlukan, dan pada tanggal 13 mei 2010 BMT Amanah resmi di buka.

Sebelum berganti nama menjadi BMT Amanah Kudus, dulu nama BMT Amanah Kudus adalah BMT Aqshol Madinah dengan rencana badan hukum KJKS, namun ketika mau mengurus perizinan kedinas PERINKOP dan UMKM kota kudus, pihak dinas tersebut merekomendasikan tidak usah membuat izin baru tetapi menghidupkan kembali koperasi yang ada di bawah naungan Yayasan Al-Aqsho Pesantren Hidayatullah yaitu Kompotren Amanah, dan sejak itulah nama BMT Aqshol Madinah resmi berganti nama menjadi BMT Amanah.¹

Latar belakang pendirian BMT Amanah yaitu sebagai berikut:

- a) Kondisi dhuafa yang sering dimanfaatkan oleh tengkulak dan pemodal dengan tidak wajar.
- b) Sulitnya akses permodalan ke lembaga keuangan.
- c) Masih sulit dakwah menyentuh kalangan mikro atau masyarakat kecil.

¹ Dokumentasi Profil BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

- d) Upaya nyata dalam mewujudkan program ekonomi Yayasan Al-Aqsho Pesantren Hidayatullah Kudus.

BMT Amanah dalam menjalankan usahanya telah mendapatkan hasil positif berupa tanggapan masyarakat, minat masyarakat dan dukungan tentang keberadaan BMT Amanah, di tahun ke 4 BMT Amanah membuka 1 kantor cabang yang berada di Komplek Pertokoan Sempalan No. 06 Jati Kulon kudos, yang resmi beroperasi pada tanggal 2 Januari 2014. Jumlah karyawan BMT AMANAH pada mulanya adalah 2 karyawan, dan pada tahun 2016 ini bertambah menjadi 8 karyawan dengan rincian 5 di kantor pusat dan 3 di kantor cabang. BMT Amanah Kudus ini merupakan Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Pondok Pesantren Amanah, dan merupakan lembaga keuangan yang telah berbadan hukum sebagai satu bidang ekonomi yang bernaung di bawah yayasan Al-Aqsho Pesantren Hidayatullah.²

Kelembagaan dan legalitas BMT Amanah Kudus:

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| a) Notaris | : Liyanti Achwas |
| b) Tanggal | : 25 Juli 2013 |
| c) Nomor | : 43,- |
| d) Badan Hukum | : KOPERASI |
| e) No. Badan Hukum | : 13308/BH/KWK.11/IX/1997 |
| f) Akta perubahan | : 518.2.1.2/03/BH/PAD/10/2012 |
| g) SIUP | : 510/032/11.25/PM/25.23/2012 |
| h) TDP | : 11.25.2.65.00210 |
| i) NPWP | : 1.641.888.1-506 |
| j) Ket Domisili | : 89/VI/2012 |

² Dokumentasi Profil BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

2. Visi, Misi, dan Tujuan BMT Amanah Kudus

Adapun Visi, Misi dan Tujuan BMT Amanah Kudus yang dijalankan adalah:

a. Visi BMT Amanah kudus

“Mewujudkan kesejahteraan umat Islam khususnya anggota dengan penguatan pelaksanaan prinsip-prinsip ekonomi berdasar syariah”.

b. Misi BMT Amanah Kudus

- 1) Penguatan modal.
- 2) Penguatan lembaga (Standar SDM, Operasi, Software dan Aplikasi Syariah).
- 3) Penguatan pendampingan (Manajemen, Ruhiah dan Kemitraan).
- 4) Penguatan produk, baik produk simpanan maupun produk pembiayaan.
- 5) Penguatan service (HOME BANKING, SALUT (Sederhana, Aman, Lancar, Utuh dan Transparan).
- 6) ATM (Adil, Transparan, dan Menentramkan).

c. Tujuan BMT Amanah Kudus

- 1) Meningkatkan pendapatan anggota dan masyarakat umumnya, Mengatasi ketimpangan ekonomi dan sosial.
- 2) Mempunyai posisi tawar dan daya saing anggota dan mitra binaan melalui kegiatan pendukung lainnya.
- 3) Peningkatan produktivitas usaha yang maksimal.
- 4) Pendapatan yang mampu mendorong pertumbuhan perkembangan usaha.³

³ Dokumentasi visi, Misi dan Tujuan BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

3. Lokasi BMT Amanah Kudus

a. Kantor Pusat

Jl. Gedang Sewu RT. 05/04 Bakalan Krapyak Kaliwungu Kudus
Telp. (0291) 4250388. Info@bmtamanah.co.id dan website: www.
bmtamanahkudus.co.id.

b. Kantor Cabang 1

Jl. Ahmad Yani Komplek Pertokoan Sempalan No. 06 Jati Kulon
Kudus Telp. (0291) 425038. info@bmtamanah.co.id dan website:
www.bmtamanahkudus.co.id.⁴

4. Produk-Produk BMT Amanah Kudus

Di BMT Amanah Kudus terdapat beberapa produk seperti simpanan, pembiayaan dan layanan jasa keuangan yang semuanya menerapkan sistem bagi hasil dan menghindari riba. Adapun Produk-produk tersebut antara lain:

a. Produk-produk Simpanan (*funding*)

1) Simpanan Sakinah

Simpanan sakinah adalah simpanan dengan akad *mudharabah* (bagi hasil) yang diperuntukan bagi perorangan maupun lembaga dengan maksud investasi, keamanan maupun perencanaan keuangan masa depan, Pembukaan rekening simpanan sakinah dapat dilakukan dengan penyetoran awal minimal Rp. 20.000,- dan dikenakan biaya administrasi pembukaan rekening sebesar Rp. 5.000,- .

Pada Rekening simpanan sakinah tidak dikenakan potongan administrasi bulanan maupun jenis potongan lainnya, nisbah simpanan sakinah adalah 25:75, Perhitungan besaran imbalan atau bagi hasil ditentukan dari laba kotor BMT (revenue sharing) yang bersumber dari pendapatan bagi hasil pembiayaan, margin pembiayaan dan sektor riil BMT dan

⁴ Dokumentasi Lokasi BMT Amanah Kudus, Tanggal 8 April 2017

didasarkan pada saldo rata-rata harian dibukukan pada setiap akhir bulan.

Manfaat dan kelebihan

- a) Buku tabungan
 - b) Tanpa potongan biaya administrasi dan pajak bulanan
 - c) Mendapat bagi hasil bulanan
 - d) Fasilitas kemudahan antar dan jemput dana
 - e) Fasilitas autodebet pembayaran tagihan (PLN, Telkom, Speedy, Asuransi, Angsuran, dan lain-lain)
 - f) Dapat transfer online ke seluruh bank
 - g) Fasilitas autodebet zakat, infaq dan shodaqoh
- 2) Simpanan Mawadah

Kalau menabung bisa dapat hadiah, kenapa memilih tabungan biasa? Produk simpanan MAWADAH memfasilitasi anda yang memiliki dana *idle* atau mengendap dengan penempatan dana dalam jumlah dan jangka waktu tertentu berdasar akad *Wadiah Yad Dhomamah*. Anda berhak mendapatkan kesempatan mengikuti undian hadiah yang kami sediakan.

BMT Amanah membuka produk “simpanan mawaddah” dengan ketentuan sebagai berikut: Mengisi formulir pembukaan rekening, Menyerahkan foto copy identitas diri, melakukan setoran minimal Rp. 5.000.000,-, Menandatangani persyaratan kesiapan mengendapkan dana selama jangka waktu tertentu.

Manfaat dan kelebihan

- a) Bebas biaya pembukaan rekening
- b) Bebas potongan administrasi dan pajak bulanan
- c) Fasilitas gratis transfer online satu periode
- d) Bonus berbagai bingkisan menarik

e) Kesempatan dapat banyak hadiah di akhir periode⁵

3) Simpanan Anak Sholeh

BMT Amanah membuka produk “Simpanan Anak Sholeh” yaitu simpanan berjangka dengan akad Mudharabah (bagi hasil) yang diperuntukan bagi perorangan maupun lembaga untuk maksud investasi, keamanan maupun perencanaan keuangan pendidikan anak masa depan.

Simpanan Anak Sholeh tidak dikenakan pemotongan administrasi bulanan maupun jenis potongan lainnya, penyetoran awal minimal Rp. 20.000,- dan dikenakan biaya administrasi pembukaan rekening sebesar Rp.5.000,- Penyetoran berikutnya minimal adalah Rp. 5.000,- dan untuk penarikan harus menyetor tabungan sebesar Rp. 10.000,-. Penyetoran dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan jam kerja kantor sedangkan penarikan dapat dilakukan sesuai dengan akad perjanjian awal pembukaan rekening simpanan.

Manfaat dan Kelebihan

- a) Buku tabungan atas nama anak
- b) Menata keuangan masa depan anak
- c) Jangka waktu sesuai dengan kebutuhan
- d) Perubahan jangka waktu tidak dikenakan biaya
- e) Setoran dapat disesuaikan dengan kemampuan
- f) Fasilitas autodebet dari rekening ayah atau bunda
- g) Tanpa potongan biaya administrasi dan pajak bulanan
- h) Mendapat bagi hasil bulanan.⁶

4) Simpanan Qurban

Produk simpanan ini dipersembahkan khusus bagi anda yang ingin menunaikan ibadah qurban agar berqurban terasa

⁵ Dokumentasi Produk Simpanan BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

⁶ Dokumentasi Produk Simpanan BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

lebih ringan dengan berbagai pilihan jangka dan jumlah setoran bulanan yang dapat disesuaikan dengan keungan anda.

Manfaat dan kelebihanannya antara lain :

- a) Setoran awal ringan
- b) Tersedia pilihan jangka waktu dan setoran bulanan
- c) Pencairan dapat dipercepat atau ditunda (sesuai dengan hari raya idul adha)
- d) Bebas pajak dan potongan bulanan
- e) Fasilitas *Autodebet* setoran bulanan
- f) Dapat ditarik tanpa ada pengendapan dana
- g) Dapat souvenir menarik
- h) Fasilitas pengadaan, perawatan, pengiriman, dan pendistribusian hewan qurban
- i) Bekerjasama dengan lembaga zakat nasional BMH (bagi nasabah berkenan untuk dibantu dalam pendistribusian)

Tabel 4.1

Simulasi Simpanan Qurban

Tahun 2013		Tahun 2014	
Perk.harga	Setoran/bulan	Perk.harga	Setoran/bulan
2.500.000	208.000	3.175.000	132.000
2.222.500	186.000	2.822.500	118.000
1.905.000	159.000	2.420.000	101.000

5) Koin Dinar dan Dirham

Transaksi menggunakan uang emas maupun perak akan segera dapat dilakukan kembali. Teruji puluhan abad uang ini tidak tergerus inflasi. Daya belinya sangat stabil karena memiliki nilai intrinsik yang sangat jelas. BMT Amanah Kudus

memfasilitasi anda untuk memiliki uang emas dan perak tersebut.⁷

Bentuk Dinar emas dan Dirham perak.

Dinar adalah koin uang emas 22 K (91,7%) seberat 4,25 g,

Dirham adalah koin uang perak (99,95%) seberat 2,975 g.

Manfaat dan kelebihan:

- a) Diterbitkan oleh *Word Islamic Mint* (WIM)
- b) Mengikuti sunnah transaksi Nabi
- c) Daya beli stabil, tidak terdampak inflasi
- d) Sangat tepat untuk alat lindung nilai jangka panjang
- e) Sertifikat keaslian setiap keping

b. Produk-produk Pembiayaan (*lending*)

1) Pembiayaan Modal Usaha

Penyaluran pembiayaan modal usaha dengan skema bagi hasil (*mudharabah*) antara BMT sebagai pemodal dengan calon anggota atau nasabah sebagai pelaksana usaha dengan nisbah atau porsi bagi hasil sesuai dengan kesepakatan.

2) Pembiayaan Multi Barang

Fasilitas pembiayaan dengan skema jual beli (*murabahah*) dimana BMT selaku penjual dan calon anggota atau nasabah selaku pembeli. Harga dasar dan margin keuntungan BMT di sepakati oleh kedua belah pihak di awal proses pembiayaan. Produk ini dapat diakses untuk memenuhi kebutuhan pembelian berbagai jenis barang investasi dan kebutuhan konsumsi.

3) Pembiayaan Sewa

Fasilitas pembiayaan ini yang dapat di akses oleh calon anggota atau nasabah dengan akad sewa di mana BMT mengalihkan hak guna manfaat atas barang atau pekerjaan tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan imbal jasa berupa

⁷ Dokumentasi Produk Simpanan BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

ujroh atau upah yang di sepakati oleh kedua belah pihak. Selain *ijaroh* juga tersedia akad IJAROH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK, dengan skema pengalihan hak kepemilikan kepada calon anggota atau nasabah setelah masa *ijaroh* atau sewa selesai.⁸

Ketentuan

- a) Memiliki usaha atau pendapatan yang halal
- b) Mengajukan permohonan
- c) Menyerahkan Fc KTP suami istri, KK, dan rekening listrik
- d) Menyerahkan Fc jaminan
- e) Bersedia *disurvey*

c. Layanan Jasa dan Keuangan

- 1) Tagihan layanan umum: PLN, PAM Palyja, PAM Bintoro, PAM BSD, dan AETRA.
- 2) Isi ulang pulsa handphone seperti: simpati, kartu As, XL. Prabayar, HEPI, 3, dan Axis.
- 3) Tagihan telpon pasca bayar: Telkom, Matrix, Kartu HALO, Xplore, Flexi, Fren, Esia, Smart, dan StarOne.
- 4) Cicilan: FIF, ACC, Toyota Astra Finance, Pratama, Trihamas, KITA Finance.
- 5) Pembayaran Zakat: Wakaf Alqur, BMT Hidayah, Dompot Dhuafa, Rumah Zakat,
- 6) Personal Loan: KTA SCB, KTA HSBC, Pinjaman HSBC, KTA RBS/ ABN AMRO, dan Personal Loan Citibank
- 7) *Tranfer Online* dan *Realtime* seperti :
 - *Transmfer* Antar Rekening
 - *Tranfer Online Real Time* ke Bank lain anggota Jaringan ALTO , ATM Bersama dan Prima.

⁸ Dokumentasi Produk pembiayaan BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 8 April 2017

- 8) Tagihan Kartu Kredit: Amanah Kartu Kredit , Semua Kartu Kredit Visa, Mastercard, Amex, dan JCB yang Terbit di Indonesia.
- 9) Biaya Pendidikan: UI, Al Azhar Syifa Budi, Al Azhar, Bpk Penabur, Paha, Kairos Grasia, Santa Angela Bandung, UKSW, UNS, UNAKI, Universitas Parahyangan.
- 10) Tiket Pesawat : Garuda Indonesia, Citylink-Garuda Indo, Air Asia , Mandala, Lion Air, Voltras.
- 11) Tagihan Internet TV Berlangganan: Telkom Speedy, CBN, I-PAY, Indovision.
- 12) Asuransi: Prudensial, Allianz, Signa, Manulife, Squislife, Commonwealth, Equity Life, Asuransi Astra Buana, Takaful Keluarga, Ace Life Assurance.⁹

5. Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus

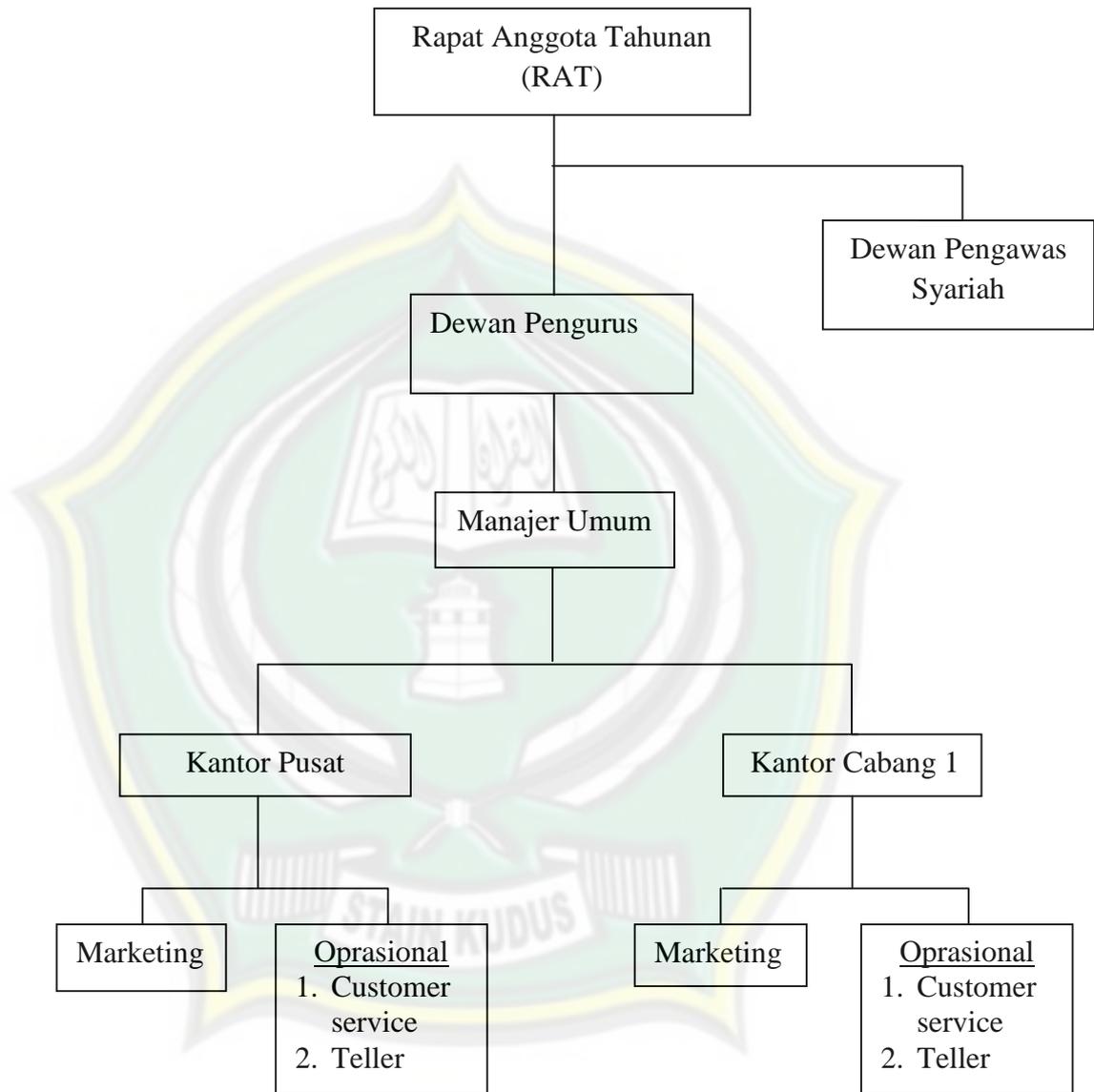
Sebuah organisasi tidak akan lepas dengan yang namanya struktur organisasi. Karena struktur organisasi adalah cara suatu aktivitas organisasi di bagi, di organisir dan di koordinasikan.

Adapun susunan struktur organisasi BMT Amanah kudus adalah sebagai berikut:¹⁰

⁹ Dokumentasi Produk produk BMT Amanah Kudus, Tanggal 8 Mei 2017

¹⁰ Dokumentasi Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus, Tanggal 8 Mei 2017

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus¹¹



¹¹ Dokumentasi Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 8 April 2017

Berikut spesifikasi pembagian tugas di BMT Amanah Kudus adalah sebagai berikut:¹²

a. Dewan Pengawas Syariah

Ketua : KH. Ahmad Hamdani, Lc., MA.
: Ust. Sholeh Hasyim, S.Sos.I.

b. Dewan Pengurus

Ketua : Imam Syahid
Sekretaria : Saiful Mujib
Bendahara : Luqman Hakim

c. Manajemen Oprasional

Manajer Umum : Saiful Anwar, SE., ME.

1) Kantor Pusat

Marketing : Ainul Yaqin
Slamet Fitrianto

Accounting dan CS : M. Abdurrohman, S.Akun.

Teller : Saiful Rizal. S.Pd.I.

2) Kantor cabang 1

Marketing : Fatkhur Rozaq

Accounting dan CS : Abdul Hakim, S.Pd.I.

Teller : Tantowi, S.Pd.I.

B. Deskripsi Data Penelitian

1. Data Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMT Amanah Kudus

BMT Amanah Kudus merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang di dalam produk pembiayaan sewa menerapkan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, akad tersebut merupakan salah satu produk unggulan di BMT Amanah Kudus. Hal Ini terlihat dari persentase penyaluran untuk pembiayaan sewa dengan

¹² Dokumentasi Pembagian Tugas Struktur Organisasi BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 8 mei 2017.

akad ijarah muntahiya bittamlik di BMT Amanah Kudus yaitu sebesar 44.53 % dari total keseluruhan pembiayaan yang ada. Alasan BMT Amanah Kudus menerapkan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik untuk memenuhi banyak permintaan nasabah terhadap pembiayaan sewa dan memberi fasilitas kepada nasabah dalam bentuk produk pembiayaan, yang terkadang jika pada pembiayaan murobahah nasabah tidak memungkinkan dalam pembiayaan, nasabah bisa melakukan pembiayaan IMBT sebagai pilihan calon anggota dalam melakukan pembiayaan.¹³

Berikut skema pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMT Amanah Kudus, sebagai berikut:¹⁴

Gamba 4.2
Skema IMBT di BMT Amanah Kudus



Keterangan skema pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik di atas adalah sebagai berikut :

- 1) Nasabah (musta'jir) mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada BMT Amanah Kudus.

¹³ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

¹⁴ Dokumentasi buku pedoman BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 Juni 2017.

- 2) BMT Amanah (mua'jir) membeli barang dari nasabah kemudian dilakukan pemindahan hak milik menjadi milik BMT, selanjutnya disewakan kembali (*sale and lease back*).
- 3) Dilaksanakan akad penyewaan atau IMBT, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya.
- 4) Nasabah membayar secara rutin biaya sewa (angsuran/ujrah) sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani kepada *mu'ajir* sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh nasabah
- 5) Setelah masa ijarah berakhir, BMT memindahkan kepemilikan obyek sewa kepada nasabah melalui hibah.

Pemberian pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik sebelum menyetujui permohonan calon anggota harus mengetahui prosedur pembiayaan yang di terapkan di BMT Amanah Kudus. Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Perbedaanya dengan program adalah program menyatakan apa yang harus dikerjakan, sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya.¹⁵ Mengenai prosedur pengajuan Pembiayaan sewa dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Bapak Saiful Anwar selaku Manajer, menjelaskan bahwa:

“Untuk proses pengajuan pembiayaan yaitu diawali dari anggota datang ke BMT untuk mengajukan pembiayaan Ijarah muntahiya bittamlik, kemudian dilanjutkan dengan melengkapi berkas administrasi persyaratan, kemudian dilanjutkan dengan survey lapangan, silaturahmi ke lokasi yang bersangkutan, kemudian dilanjutkan dengan rapat komite pembiayaan untuk menentukan di ACC atau tidaknya, kita analisis yang bersangkutan jika sudah memungkinkan untuk direalisasi maka pengadaan barang menjadi tanggung jawab BMT, setelah barang tersedia baru dilakukan transaksi pembelian ke nasabah yang bersangkutan dan di sewakan kembali ke nasabah”.¹⁶

218 ¹⁵ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: AlvaBet 2003), hlm.

¹⁶ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

BMT Amanah Kudus dalam menyalurkan pembiayaan menjelaskan terlebih dahulu tentang produk baik mengenai keunggulan masing-masing produk, persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon anggota dalam melakukan pembiayaan tersebut. Hal ini di sampaikan oleh Mohammad Abdurrohman selaku *Customer Service*:

“Sebelum kami menyetujui dan memberikan pembiayaan kepada calon anggota terlebih dahulu kami menjelaskan mengenai produk tersebut baik itu, bagaimana persyaratannya, apa keunggulannya, mekanisme pembayarannya bagaimana dan sebagainya. Setelah calon anggota memilih salah satu produk pembiayaan calon anggota harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai bahan pertimbangan untuk di realisasi atau tidak”.

BMT Amanah Kudus akan menyalurkan pembiayaan apabila ada pengajuan dari calon anggota. Untuk mengajukan pembiayaan IMBT di BMT Amanah Kudus ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Seperti yang dijelaskan oleh Mohammad Abdurrohman selaku *customer service*. Berkas persyaratan pengajuan pembiayaan IMBT antara lain:

- 1) Foto copy KTP pemohon
- 2) Foto copy KTP suami Istri (bila sudah menikah)
- 3) Foto copy kartu keluarga dan surat nikah (bila sudah menikah)
- 4) Rekening listrik
- 5) Foto Copy jaminan (apabila berupa surat berharga)
- 6) Calon anggota mengisi berkas Formulir permohonan pembiayaan,
- 7) Mengisi surat persetujuan suami istri (bila sudah menikah) atas permohonan pembiayaan
- 8) Mengisi surat kuasa untuk menjual jaminan apabila seseorang tidak dapat memenuhi kewajibannya
- 9) Calon anggota menandatangani formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi, selanjutnya diserahkan kepada petugas BMT.¹⁷

¹⁷ Wawancara dengan Customer Service BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 10 April 2017

Biaya-biaya lain yang dibebankan kepada calon anggota sebelum akad berupa: Biaya Administrasi, Biaya Asuransi (*ta'awun*), Biaya Materi, Biaya Notaris (Pengikatan Akad), dan Biaya *Infaq*.¹⁸

Setelah ada pengajuan pembiayaan maka selanjutnya dilakukan verifikasi dan validitas kelengkapan informasi serta *survey* untuk mengetahui kondisi ekonomi calon anggota. Sebagaimana penjelasan dari Slamet Fitrianto selaku marketing, menjelaskan bahwa:

“Setelah ada pengajuan pembiayaan IMBT dari anggota maka akan dilakukan *survey* ke tempat calon anggota untuk mengetahui kondisi calon anggota. Survey ini bertujuan untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajiban kepada BMT secara tertib sesuai dengan kesepakatan. Dalam survey juga dilakukan penilaian pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral dan condition*)”.¹⁹

Penilaian pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon anggota. Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan lembaga keuangan syariah bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah.

Penilaian yang diberikan kepada calon anggota antara lain:

- a) Karakter kepribadian yang bersangkutan
- b) Kemampuan pembayaran angsuran
- c) Jaminan (agunan) yang dimiliki
- d) Penggunaan modal
- e) Kelayakan usaha calon anggota
- f) Meneliti calon anggota dengan penggunaan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*).²⁰

¹⁸ Domentasi Lembar Akad BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 8 Mei 2017

¹⁹ Wawancara dengan Marketing BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 17 April 2017

²⁰ Wawancara dengan Marketing BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 17 April 2017

Dalam ijarah, pembayaran sewa dapat dipercepat atau ditunda baik secara keseluruhan atau sebagian, dapat juga dibayar secara cicilan atau angsuran tiap bulan atau ditagih sesudah pengambilan manfaat dari aset yang disewa. Dalam perhitungan sewa ada beberapa hal yang perlu di perhitungkan, antara lain:²¹

1. Spesifikasi Barang Sewa

Layaknya jual beli tergantung spesifikasi barang. Spesifikasi barang yang disewakan kepada nasabah harus jelas, baik ukuran, bentuk, jenis, dan dijelaskan sedetail mungkin untuk menghindari unsur *gharar* dalam proses transaksi.

2. Harga Beli

Harga beli ini adalah harga barang yang sesuai dengan harga pasar yang berlaku. Dalam pembelian barang BMT Amanah menggunakan metode *sale and lease back* yaitu membeli barang dari nasabah kemudian disewakan kembali

3. Jangka Waktu Sewa

Jangka waktu pemberian pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik di BMT Amanah Kudus umumnya yaitu 1 tahun (12 bulan) hingga 2 tahun (24 bulan) atau sesuai dengan kemampuan membayar angsuran sewa.

4. Biaya Sewa

BMT Amanah dalam menentukan biaya sewa dengan menggunakan metode penjumlahan nilai perolehan objek ijarah dengan margin yang telah disepakati kemudian dibagi dengan masa sewa.

5. Jaminan (Agunan)

Selain persyaratan umum di atas BMT Amanah kudus mensyaratkan adanya jaminan dalam setiap pembiayaan salah

²¹ Dokumentasi Buku Pedoman BMT Amanah Kudus, Pada Tanggal 21 Juni 2017

satunya pembiayaan sewa dengan akad IMBT. Jaminan tersebut berupa:²²

- a) Jaminan BPKB sepeda motor
- b) Jaminan BPKB Mobil
- c) Jaminan sertifikat
- d) Garansi pihak ketiga
- e) Dan surat berharga lainnya.

Dalam kegiatan pembiayaan umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan oleh nasabah kepada pihak lembaga keuangan. Kewajiban adanya jaminan, Bapak Saiful Anwar selaku Manager BMT Amanah Kudus menjelaskan:

“Pembiayaan IMBT di BMT Amanah menggunakan jaminan. Jaminan ini bertujuan untuk menngikat meminimalisir risiko. apabila nasabah melakukan wanprestasi dari nasabah. Jaminan ini juga berfungsi sebagai tolak ukur keseriusan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Dalam penerimaan pembiayaan menyesuaikan kemampuan nasabah, misalnya untuk pembiayaan di bawah di bawah 1 juta menggunakan KTP, KK dan untuk pembiayaan di atas 5 juta menggunakan BPKB dan sertifikat. Nilai jaminan sebesar 50% dari harga jual barang jaminan atau dibawah *plafond* yang ditentukan”.²³

Pembiayaan adalah suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai pada realisasinya. Setelah mengetahui secara jelas dari suatu usaha dan kemampuan calon nasabah pembiayaan. Kemudian merealisasikan pembiayaan tersebut. Namun setelah adanya realisasi pembiayaan bukan berarti tugas BMT Amanah kudus telah selesai, hal yang penting yang harus dilakukan oleh BMT Amanah kudus masih ada yaitu monitoring dan pengawasan pembiayaan yang telah disalurkan kepada anggota. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Saiful Anwar selaku manajer BMT Amanah mengatakan bahwa:

²² Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

²³ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

“Kalau untuk pengawasan atau *monitoring* pihak BMT menggunakan dua strategi, yang pertama strategi lapangan yaitu lewat marketing, kemudian yang kedua strategi operasional lewat *SMS Banking*, kalau operasional dilapangan itu kita mengadakan silaturahmi, kita kunjungi yang bersangkutan, dan termasuk jadwal angsuran kita ambil, itu adalah bentuk dari pengawasan kemudian yang dari kantor yaitu kita *support* dengan *SMS Banking*, satu hari sebelum tanggal jatuh tempo angsuran sudah kita ingatkan lewat SMS secara masa, setelah itu hari berikutnya baru marketing mendatangi untuk melakukan pengawasan dan pengambilan angsuran dari anggota yang bersangkutan”.²⁴

Terkait dengan pengawasan juga di jelaskan oleh Slamet Fitrianto, Marketing BMT Amanah yang mengatakan bahwa:

“Pengawasan atau *monitoring* pembiayaan di BMT Amanah dilakukan secara terus-menerus guna menjamin pembiayaan serta menghindari pembiayaan bermasalah atau untuk meminimalisir risiko pembiayaan”.²⁵

Pengawasan terhadap pembiayaan juga di akui oleh nasabah. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muhammad Afif Rahman selaku nasabah BMT Amanah mengatakan bahwa:

“Adanya Pengawasan dari BMT Amanah, biasanya kalau terlambat/menunda dalam mengangsur pembiayaan, maka dari BMT Amanah itu akan mengingatkan nasabah yang sudah jatuh tempo dengan melalui *SMS banking*”.²⁶

Hal tersebut juga diungkapkan oleh Muhammad Roziqin, selaku nasabah BMT Amanah kudu:

“Iya..ada pengawasan..biasaya ada marketing yang datang kerumah untuk menagih angsuran dan mendapat *SMS* dari BMT yang isinya disuruh untuk membayar”.²⁷

²⁴ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

²⁵ Wawancara dengan Marketing BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 17 April 2017

²⁶ Wawancara dengan Nasabah BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 25 April 2017

²⁷ Wawancara dengan Nasabah BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 2 Mei 2017.

2. Data Penerapan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor. 27/DSN-MUI/III/ 2002 di BMT Amanah Kudus

Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu *asset* dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi atau yang lazimnya dikenal dengan *operating lease*. Sedangkan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual-beli. Perpindahan kepemilikan suatu *asset* yang diijarahkan dari pemilik kepada penyewa, dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), dilakukan jika akad *Ijarah* telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah secara: Hibah dan Penjualan pada akhir masa akad.

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Pembiayaan tersebut ditujukan kepada nasabah dengan tujuan membantu anggota/nasabah dalam mendapatkan aset yang diperlukan, baik untuk tujuan konsumtif maupun produktif. Mengenai Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada BMT Amanah Kudus. Bapak Saiful Anwar, selaku Manajer menjelaskan:

“Mengenai Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Akad IMBT yang digunakan bukan IMBT murni dalam pengadaan objek sewa kita membeli dari nasabah dengan sistem *sale and lease back* yaitu melakukan akad jual beli terlebih dahulu kemudian disewakan kembali. Akad tersebut dilakukan secara terpisah. Selanjutnya baru melakukan akad IMBT. Adapun mekanisme pembayaran yang dilakukan secara angsuran setiap bulan. Setelah masa sewa berakhir secara otomatis objek sewa berpindah kepada nasabah atau hibah, memang untuk saat ini dalam pemindahan kita belum membuat akad baru”²⁸

²⁸ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

Akad pembiayaan ditulis secara terperinci pada pasal-pasal yang ada dilembar akad. Lembar akad diawali dengan dasar hukum dan identitas dari kedua belah pihak yaitu pihak pertama BMT dan pihak kedua anggota atau mitra usaha. Kedua belah pihak yang kemudian dilanjutkan dengan pasal-pasal yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pasal I, menjelaskan tentang persetujuan kedua belah pihak untuk melakukan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sesuai dengan rukun dan syarat. Dimana pihak I (BMT Amanah Kudus) menyewakan barang atau jasa kepada pihak II (nasabah) sebagaimana tercantum dalam lampiran dan tidak terpisah dari akad perjanjian serta memuat harga sewa dan *ujroh* sewa.
- 2) Pasal II, menjelaskan tentang jangka waktu pembayaran ijarah yang di dalamnya berisi mengenai, jangka sewa, sistem pembayaran, periode angsuran, jumlah angsuran dan jatuh tempo.
- 3) Pasal III, menjelaskan tentang biaya-biaya kewajiban pihak kedua membayarkan sejumlah nominal tertentu yang ditimbulkan dari pelaksanaan akad pembiayaan. Besarnya nominal merupakan jumlah dari biaya administrasi, biaya notaries dan biaya materai dan *infaq*.
- 4) Pasal IV pihak II telah sepakat pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a) Pihak II dalam penggunaan barang sewa sesuai syariat Islam.
 - b) Apabila pihak II ingin membeli barang tersebut sebelum jangka waktu ijarah selesai, maka para pihak dapat melakukan jual beli dengan memperhatikan nilai buku atas barang tersebut.
 - c) Apabila pihak II secara sepihak mengakhiri ijarah sebelum selesai jangka waktu ijarah, maka pihak II harus mengembalikan barang (objek ijarah) kepada pihak I secara utuh sebagaimana kesepakatan yang telah dilakukan kedua belah pihak.

- d) kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian jika pihak II (penyewa) telah membayar seluruh harga pokok dan pihak I (pemberi sewa) berjanji untuk memindahkan hak kepemilikan kepada pihak kedua (penyewa).
- 5) Pasal V, berisi tentang:
- a) Objek ijarah menjadi milik pihak I dan sedangkan pihak II hanya dapat menggunakan objek ijarah sesuai dengan sifat dan peruntukannya.
 - b) Pihak II berkewajiban untuk memelihara objek ijarah tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas objek ijarah dan pihak II menanggung biaya terkait dengan biaya pajak, retribusi, dan biaya yang lainnya terkait objek ijarah tersebut.
 - c) Apabila objek ijarah rusak, hilang, atau tidak dapat dipergunakan lagi, maka pihak II dengan ini mengikatkan diri untuk mengganti yang nilainya setara objek ijarah tersebut dan setuju pihak I.
 - d) Pihak II tidak berhak untuk menyewakan kembali, menggadaikan, menjual, dan mengalihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak I.
 - e) Pihak II bersedia dan bertanggungjawab melepaskan hak atas jaminan kepada pihak I, apabila pihak II selama tiga periode angsuran tidak memenuhi kewajibannya untuk mengangsur.
- 6) Pasal VI merupakan pasal tambahan yang berisi tentang penandatanganan perjanjian (bermaterai) yang dilakukan kedua belah pihak dengan sukarela (saling ridlo) tanpa paksaan dari pihak manapun.²⁹

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa transaksi IMBT merupakan pengembangan transaksi *Ijarah* untuk mengakomodasi kebutuhan pasar akan pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan

²⁹ Domentasi Lampiran Akad IMBT BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 10 April 2017

syariah. Rukun dan syarat harus ada karena merupakan bagian dari akad IMBT. Adapun rukun dan syarat dari IMBT sama dengan rukun dan syarat dari *Ijarah*. Mengenai rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, Bapak Saiful Anwar selaku Manajer menjelaskan:

“Pihak yang berakad harus cakap hukum (baligh dan berakal). Obyek yang disewakan berupa barang dan atau jasa. Barang itu milik sah dan sempurna dari *mu'jir* atau Barang itu tidak terkait dengan hak orang lain. Objek harus bisa dinilai dan dikenali secara spesifik (fisik). Artinya manfaat barang jelas. Barang dan atau jasa tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang. Barang/jasa bisa langsung diserahkan atau digunakan selama jangka waktu tertentu yang disepakati”.³⁰

Mekanisme Pengadaan atau perolehan objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang dilakukan oleh BMT Amanah Kudus menggunakan akad jual beli, Bapak Saiful Anwar selaku Manajer menjelaskan bahwa:

“Pengadaan objek pada akad IMBT di BMT Amanah menggunakan prinsip *sale and lease back* dimana nasabah menjual objek *ijarah* kepada BMT dengan melakukan akad jual beli (al Ba'i), yang selanjutnya akan disewakan dikembali oleh nasabah yang bersangkutan dengan akad sewa (*ijarah*)”.³¹

Setelah perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) disepakati, maka nasabah selanjutnya bertanggungjawab untuk melaksanakan kewajibannya hingga berakhirnya perjanjian untuk membayar uang sewa kepada BMT Amanah sesuai dengan jangka waktu sewa yang ditentukan dalam perjanjian IMBT. Mengenai pembayaran uang sewa (*ujrah*), Mohammad Abdurrohman selaku *Customer Service*, menjelaskan bahwa:

“Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah dilakukan secara angsuran tiap bulannya pada tanggal yang tercantum dalam lembar perjanjian IMBT dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. *Ujrah* di tentukan dengan menggunakan metode penjumlahan nilai

³⁰ Wawancara dengan Manajer BMT AmanahKudus. Pada Tanggal 21 April 2017

³¹ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

perolehan objek ijarah dengan margin yang telah di sepakati yaitu sebesar (2.5%) kemudian di bagi dengan masa sewa”.³²

Masalah yang sering timbul dari pembiayaan adalah terkait terlambatnya pembayaran angsuran. Terkait dengan keterlambatan pembayaran atau *wanprestasi* yang dilakukan nasabah, Bapak Saiful Anwar Manajer BMT Amanah Kudus menjelaskan:

“Jika ada nasabah yang telat membayar angsuran atau jatuh tempo, maka dari BMT tidak mengenakan denda. Adapun penanganan dari terlambatan pembayaran oleh nasabah dengan cara mengkontak langsung nasabah, memberi peringatan dalam bentuk surat dan berkunjung langsung ke pihak nasabah”³³.

Tahapan upaya penyelesaian masalah yang diambil pihak BMT Amanah adalah:

- 1) Pihak BMT akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran.
- 2) Kemudian jika nasabah juga belum membayar maka pihak BMT bersilaturahmi ke pihak nasabah untuk mengingatkan nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran dan menyelesaikan hal tersebut secara musyawarah mufakat.
- 3) Namun bila yang terjadi nasabah menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu untuk membayar pada saat itu juga, maka pihak BMT kembali mendatangi (silaturahmi) kepada pihak, yang kemudian mencoba menjelaskan kepada pihak nasabah konsekuensi jika nasabah tetap tidak membayar padahal nasabah mampu untuk membayar pada saat itu juga.
- 4) Namun jika nasabah tetap menghiraukan peringatan dari BMT Amanah walaupun telah berbagai upaya kekeluargaan dilakukan, maka hal tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

2017 ³² Wawancara dengan Customer service BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 10 April

³³ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

- 5) Jika memang yang terjadi adalah ketidakmampuan nasabah dalam membayar karena suatu hal diluar kemampuan nasabah (*force majeure*) maka dilakukan musyawarah sehingga dihasilkan kesepakatan yang tidak merugikan para pihak, baik nasabah maupun BMT.³⁴

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari hasil wawancara. Pelaksanaan dalam hal penanggungungan biaya yang ada untuk biaya-biaya yang bersifat rutin seperti biaya, perawatan, pemeliharaan, dan perbaikan atau yang bersifat materil semuanya ditanggung oleh nasabah. Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Saiful Anwar selaku Manajer menjelaskan bahwa :

“Tidak ada kesepakatan mengenai biaya perawatan, karena asetnya berada di nasabah, jadi nasabah yang menanggung biaya yang bersangkutan dengan objek ijarah tersebut, biaya yang masuk ke dalam perjanjian akad hanya biaya asuransi (ta’awun) dan biaya legalitas”³⁵.

Penjelasan Mengenai pembebanan biaya perawatan atau biaya perbaikan kepada nasabah juga dipaparkan oleh Mohammad Abdurrohman selaku *Customer Service*:

“kalau biaya perawatan, kita tidak mengeluarkan karena tidak ada penjelasan mengenai hal tersebut di dalam kontak selain itu yang memegang objek sewa adalah nasabah dan pada akhirnya barang tersebut akan jadi milik nasabah. Jadi pembebanan biaya perawatan berada di tangan nasabah”³⁶.

Biaya untuk perawatan dan perbaikan dalam perjanjian pembiayaan IMBT menjadi tanggungjawab nasabah. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muhammad Afif Rahman selaku nasabah BMT Amanah Kudus mengatakan bahwa:

³⁴ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

³⁵ Wawancara dengan Manajer BMT AmanahKudus. Pada Tanggal 21 April 2017

³⁶ Wawancara dengan Customer Service BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April

“Untuk biaya perawatan dan perbaikan atas objek sewa dalam ini sepeda motor seperti service, ganti oli dan lain sebagainya saya biayayai sendiri³⁷.”

Hal tersebut juga di ungkapkan oleh Muhammad Roziqin salah satu nasabah IMBT yang mengatakan bahwa:

“Biaya perawatan dan perbaikan objek sewa (sepeda motor) seperti service, ganti oli, dan ganti sparepart saya biayayai sendiri, tidak ada biaya perbaikan dari BMT³⁸.”

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual-beli. Perpindahan kepemilikan suatu asset yang diijarahkan dari pemilik kepada penyewa, dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik dilakukan. Jika akad *Ijarah* telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah Secara Hibah. Mengenai pemindahan kepemilikan objek sewa Bapak Saiful Anwar selaku Manajer, menjelaskan bahwa:

“Perjanjian IMBT menyatakan bahwa BMT menyewakan barang kepada nasabah dengan diakhiri dengan pemindahan kepemilikan melalui hibah di akhir masa sewa. Pemindahan kepemilikan saat masa sewa berakhir pada perjanjian IMBT bersifat mengikat. Jika nasabah telah menyelesaikan seluruh kewajibannya hingga akhir masa sewa, maka BMT akan mengembalikan surat-surat yang berkenaan dengan objek atau barang tersebut dan objek sewa secara otomatis status kepemilikan menjadi hak penyewa”³⁹.

3. Data Faktor-Faktor BMT Amanah Kudus Tidak Menerapkan Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik merupakan fasilitas pembiayaan sewa guna usaha bersifat produktif yang tidak bertentangan dengan syariah, seperti sewa guna jasa, kendaraan, rumah dan sebagainya. Dengan demikian, pihak LKS memberikan nilai manfaat kepada anggota atau nasabah akan membayar *fee* (ujrah)

³⁷ Wawancara dengan Nasabah BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 25 April 2017

³⁸ Wawancara dengan Nasabah BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 2 Mei 2017

³⁹ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

sebagai kompensasi atas manfaat yang telah diperolehnya dengan cara mengangsur atau melunasi sekaligus sesuai dengan kesepakatan di awal akad dan diakhir masa akad dilakukan pemindahan atas barang yang barang sewa. Dalam menjalankan pembiayaan sewa dengan akad ijarah muntahiya bittamlik tentunya harus ada peraturan yang hukum agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiyah bittamlik. Namun fatwa yang diterbitkan masih bersifat garis besar sehingga sulit untuk diterjemahkan dalam peraturan lembaga keuangan syariah hal ini menjadi kendala dalam menjalankan usaha keuangan syariah.

Majelis Ulama Indonesia. Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bit Al-tamlik Dari penerbitan fatwa tersebut terdapat beberapa permasalahan yang perlu mendapat perhatian, berdasarkan penjelasan dari Saiful Anwar selaku manajer.

“Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam fatwa DSN pada dasarnya merupakan konstruksi hukum yang tepat dalam mengakomodir sewa-beli dan telah pula mampu menghilangkan sifat mengumpulkan dua akad dalam satu akad, namun pengaturan mengenai janji pemindahan hak kepemilikan yang sifatnya tidak mengikat, kiranya kurang sejalan dengan firman Allah dalam surah al-Maidah ayat (1) dan hadits Rasulullah serta bertentangan dengan asas hukum yang mewajibkan setiap orang mentaati janji yang dibuatnya. Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam fatwa DSN masih bersifat garis besar sehingga tidak ditemukan cara penyelesaian secara tegas dan rinci. Mekanisme pelaksanaan akadnya masih terdapat beberapa permasalahan yang belum sepenuhnya dapat menghilangkan kesan sifat mengumpulkan dua akad dalam satu akad”.⁴⁰

Dalam penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik selain permasalahan teknis juga ada banyak faktor lain yang menjadi kendala-kendala BMT Amanah dalam melakukan pembiayaan sewa. Berdasarkan penjelasan Saiful Anwar, selaku Manajer sebagai berikut.

⁴⁰ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

“kendala tersebut ada dua yaitu kendala internal, masih dijumpai pegawai atau pengelola BMT belum memahami tentang prinsip-prinsip syariah dan prinsip pengelolaan usaha yang baik dan benar. Adapun kendala eksternal, masih adanya budaya masyarakat yang belum sepenuhnya menerima lembaga keuangan syariah karena dianggap rumit dan tidak terprediksi. Kendala pada aspek hukum terkait status BMT sebagai lembaga keuangan syariah belum mendapat pijakan hukum yang kokoh”.⁴¹

C. Pembahasan

1. Analisis Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMT Amanah Kudus

Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *bai'* dan akad *ijarah*. *Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT adalah kombinasi antara sewa-menyewa dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Kemudian kedua akad tersebut terintegrasi menjadi suatu perjanjian sewa menyewa dengan opsi dari penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) di pihak lain.

Pembiayaan Ijarah Muntahiyya Bittamlik yang diterapkan di BMT Amanah yaitu berupa pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah*) yang diakhiri dengan kepemilikan dan didahului pengadaan barang dengan prinsip *sale and lease back* yaitu dimana nasabah menjual objek ijarah kepada BMT yang selanjutnya akan dikembali oleh nasabah yang bersangkutan. Sebelum melakukan perjanjian IMBT.

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Perbedaanya dengan program adalah program menyatakan apa yang harus dikerjakan, sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya.

⁴¹ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

Prosedur dan pelaksanaan pembiayaan IMBT yang diterapkan di BMT Amanah Kudus antara lain:

1) Permohonan Pembiayaan

Calon nasabah datang langsung ke BMT Amanah untuk mengajukan pembiayaan dan melengkapi persyaratan. Adapun berkas persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah sebagai berikut:

- a) Foto copy KTP Pemohon
- b) Foto copy KTP suami Istri (bila sudah menikah)
- c) Foto copy kartu keluarga dan surat nikah (bila sudah menikah)
- d) Rekening listrik
- e) Foto copy jaminan (apabila berupa surat berharga)

2) Pengajuan Pembiayaan

Pengajuan dilakukan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan yang didalamnya tercantum maksud dan tujuan penyewa. Selanjutnya BMT Amanah melakukan verifikasi dan validitas kelengkapan informasi serta analisis kelayakan pembiayaan. Pada tahap ini setelah penyewa mengajukan surat permohonan ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) kepada BMT Amanah, maka pihak BMT Amanah akan menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan verifikasi atas kelengkapan data dan informasi calon nasabah atau penyewa.

Setelah melakukan pengajuan pembiayaan dan berkas-berkas permohonan masuk. Selanjutnya Tim AO (*Accounting Organization*) dan marketing BMT Amanah melakukan *survey* dan analisis terhadap tempat tinggal, usaha, dan jaminan dari calon nasabah apakah layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak. Hal tersebut dilakukan untuk memastikan keamanan pembiayaan yang diberikan serta meminimalisir risiko yang mungkin terjadi disuatu yang akan datang. Kemudian membuat rekomendasi

sebagai laporan kepada komite pembiayaan untuk mengetahui kondisi calon anggota.

Analisis terhadap permohonan pembiayaan lembaga keuangan syariah, bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Adapun prinsip-prinsip penilaian pemberian pembiayaan yang dilakukan BMT Amanah meliputi analisis 5C, yaitu: (*character, capacity, capital, collateral dan condition*).⁴²

a) Penilaian Karakter Kepribadian Nasabah (*Character*)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latarbelakang nasabah baik dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan sosial standingnya.

Penilaian yang dilakukan BMT Amanah kudus terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya. Analisa karakter yang dilakukan dengan cara Melakukan sharing wawancara langsung dengan nasabah selain itu juga wawancara dengan masyarakat sekitar calon anggota pembiayaan. Dan Melihat reputasi kerja calon nasabah.

b) Penilaian Kemampuan Nasabah (*Capacity*)

Penilaian ini memuat aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek sosial ekonomi dan aspek keuangan. Bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam menjalankan usahannya.

⁴² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.104

Penilaian yang dilakukan BMT Amanah dengan menilai kemampuan nasabah atau penyewa untuk melakukan pembayaran. Kemampuan tersebut diukur dengan melihat catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan dilapangan atas sarana usahanya.

c) Penilaian Modal Penggunaan Nasabah (*Capital*)

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio financial* dan penekanan pada komposisi modal.

Aspek ini dilakukan BMT Amanah sebagai penguat bahwa calon nasabah pembiayaan tidak hanya mengandalkan dari pembiayaan tapi masih memiliki kekayaan lain berupa aset tanah dan bangunan, tempat usaha, dan barang berharga lainnya. Kekayaan nasabah dapat diketahui pada saat survey langsung dan pemeriksaan jaminan yang diberikan oleh nasabah. Oleh sebab itu BMT Amanah akan mengetahui sejauhmana kontribusi permodalan milik pribadi atau keluarga dari calon nasabah terhadap usaha yang dibiayainya.

d) Penilaian Jaminan (*Collateral*)

Penetapan jaminan untuk pengajuan pembiayaan sewa dengan akad ijarah muntahiya bittamlik ditetapkan oleh pengurus lembaga keuangan. Di BMT Amanah jaminan yang biasanya digunakan berupa: Jaminan BPKB, Sertifikat Garansi pihak ketiga, dan surat berharga lainnya.⁴³ Jaminan menjadi salah satu unsur analisis dari pembiayaan, oleh karena itu jaminan yang diberikan nasabah kepada BMT Amanah harus dinilai pada saat analisis pembiayaan dengan menggunakan nilai pasar, nilai wajar, nilai likuiditas dan nilai

⁴³ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017.

jual objek pajak (NJOP). Besar kecilnya nilai atau harga jaminan harus sesuai atau sama dengan pembiayaan yang diajukan. Adapun penilaian jaminan di BMT Amanah sebagai berikut:

1) Jaminan Berbentuk BPKB

Surat berharga dalam hal ini BPKB harus berada di wilayah jangkauan BMT Amanah. Nilai jaminan 50% dari harga jual kendaraan, misalnya nasabah menjamin sepeda motor yang mempunyai nilai jual pada saat ini Rp. 10 juta, maka BMT Amanah dapat merealisasikan pembiayaan sebesar Rp. 5 juta.

2) Jaminan Sertifikat Tanah/Bangunan

Sertifikat harus atas nama sendiri atau milik keluarga. Nilai jaminan 50% dari harga jual tanah, misalnya nasabah menjamin tanahnya seluas 100 meter persegi harga jual tanah pada saat ini Rp. 100 juta, maka BMT Amanah dapat merealisasikan pembiayaan sebesar Rp. 50 juta.

Jaminan merupakan suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan pasal 1 butir 23 UU No.10 Tahun 1998, yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁴⁴ Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan merupakan harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.⁴⁵

⁴⁴Chatamarrasjid Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi* (Jakarta: kencana, 2005), hlm. 73

⁴⁵Rinda Asytuti, *Isu-Isu Kontemporer Lembaga Keuangan Mikro Syariah Di Indonesia*. (Pekalongan: Duta Media Utama, 2015), hlm. 135

Dalam kegiatan pembiayaan umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan oleh anggota/nasabah kepada pihak lembaga keuangan. Jaminan tersebut dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Jaminan diperlukan untuk menambah kepastian bagi pihak BMT Amanah bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya ataupun dalam hal ini pembayaran ijarah muntahiya bittamlik dengan barang yang diserahkan oleh nasabah jika dikemudian hari tidak terselesaikan sebagaimana mestinya.

Hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan peminjaman dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.⁴⁶

Mengenai jaminan, Fatwa Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa jaminan dalam pembiayaan diperbolehkan agar nasabah serius dengan tanggung jawabnya. Untuk mengurangi resiko kerugian dalam pembiayaan, maka diperlukannya keyakinan/jaminan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melakukan prestasi sesuai yang termuat dalam akad. Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menentukan bahwa:⁴⁷

Ayat 1 berbunyi: Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan

⁴⁶ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo persada, 2007), hlm. 3

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan syariah*. hlm. 2.

Unit Usaha Syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.

Ayat 2 berbunyi: Untuk memperoleh keyakinan sebagai yang dimaksud pada ayat (1), Bank syariah dan atau Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, aguan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

Jaminan atau anggunan diberikan oleh calon nasabah atau penyewa atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan dalam pembiayaan merupakan hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan kepada *mu'jir* yang dalam hal ini adalah BMT Amanah guna menjamin pelunasan kewajiban apabila pembiayaan yang dilakukan oleh *musta'jir* atau nasabah tidak dapat melakukan kewajiban dalam akad ijarah muntahiya bittamlik sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. Anggunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila nasabah tersebut tidak dapat membayar angsurannya termasuk dalam angsuran macet, maka BMT Amanah dapat melakukan eksekusi terhadap anggunan tersebut.

e) Penilaian Kondisi Ekonomi (*Condition*)

Pembiayaan yang di berikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang terjadi secara *spesifik* untuk melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan.

Analisa ini bertujuan untuk mengetahui keadaan usaha, kebijakan pemerintah, serta kondisi ekonomi regional atau global. Oleh sebab itu BMT Amanah akan mengetahui apakah usaha calon nasabah bisa terus berkembang atau justru mengalami penurunan. Sehingga bisa sebagai bahan

pertimbangan oleh BMT Amanah untuk menyalurkan pembiayaan.

Analisis *survey* dengan menggunakan prinsip 5C, BMT Amanah dalam mendapatkan data dan informasi dengan melakukan kunjungan langsung (*on the spot*) dan wawancara langsung kepada calon nasabah. Bila seluruh proses analisa telah selesai dilakukan, maka dokumen yang berisi pengajuan pembiayaan tersebut diserahkan kepada dewan komite kemudian dilakukan rapat oleh segenap dewan komite pembiayaan untuk menentukan disetujui atau tidaknya pembiayaan dari calon anggota. Setelah ada ACC atau mendapat persetujuan dari dewan komite, maka BMT Amanah akan melakukan pengadaan barang yang dilakukan anggota. Pengadaan barang menggunakan sistem *sale and lease back* yaitu nasabah menjual barang kepada BMT Amanah membeli barang nasabah terlebih dahulu, kemudian menyewakan kembali.

Proses realisasi pembiayaan dilaksanakan setelah permohonan mendapat persetujuan dari dewan komite pembiayaan dan pengurus. Selanjutnya anggota diminta hadir ke kantor BMT Amanah untuk melakukan akad transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik. Pada proses realisasi pembiayaan ini penyewa melakukan akad dengan pihak BMT Amanah dengan menghadirkan dua orang saksi untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan adil antara kedua belah pihak.

Pengawasan adalah proses dalam menetapkan ukuran kinerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan tersebut. Pengawasan pembiayaan yang umum dipakai di bagi menjadi dua, yaitu:⁴⁸

⁴⁸ Sujamto, *Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996), hlm. 14

- 1) Pengawasan langsung yaitu Pengawasan yang dilakukan dengan cara mendatangi dan melakukan pemeriksaan di tempat (*on the spot*) terhadap objek yang diawasi.
- 2) Pengawasan yang dilakukan tanpa mendatangi tempat objek yang diawasi. Seperti memeriksa berkas-berkas, data, dan laporan tentang objek yang diawasi.

Pengawasan yang dilakukan oleh BMT Amanah. *Pertama*, pengawasan langsung yaitu, Pengawasan yang dilakukan oleh BMT Amanah dengan cara mendatangi dan melakukan pemeriksaan di tempat (*on the spot*) terhadap objek yang diawasi. Pengawasan yang diadakan oleh BMT Amanah yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ke tempat usaha anggota dan hasil kunjungan *on the spot* kemudian diserahkan kepada *Account Officer* (AO) untuk analisis lebih lanjut dan dilakukan pembinaan kepada nasabah/penyewa apabila diperlukan. Upaya pembinaan ini ditunjukkan kepada para nasabah yang memiliki permasalahan dalam menjalankan usahanya. Permasalahan yang dihadapi oleh nasabah dapat diketahui melalui proses *sharing* saat wawancara, dan pencarian solusi dikerjakan bersama antara BMT Amanah dan nasabah/penyewa. Pengawasan langsung sangat efektif karena dengan pengawasan langsung BMT Amanah dapat melihat langsung kondisi usaha yang dibiayainya dilapangan.

Kedua, pengawasan tidak langsung, yaitu Pengawasan pembiayaan yang dilakukan BMT Amanah Kudus dengan cara mengumpulkan atau menyusun dan memeriksa data-data maupun surat-surat kelengkapan anggota yang dibutuhkan selama proses kegiatan pembiayaan tersebut berlangsung, seperti kartu tanda pengenal, surat ijin usaha, surat perjanjian pembiayaan dan sebagainya. Selain itu pengawasan yang dilakukan di kantor dengan menggunakan *software SMS Banking* untuk memberikan

informasi ke anggota atau nasabah serta mengingatkan untuk membayar angsuran.

Mengenai pengawasan pembiayaan IMBT peneliti bandingkan dengan teori yang ada, pengawasan pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik yang diterapkan di BMT Amanah Kudus sudah bisa dikatakan baik, karena pengawasan IMBT yang dilakukan berjalan secara berkesinambungan dari data administratifnya sampai dengan kegiatan usaha anggota di lapangan, hal tersebut akan selalu memberi informasi kepada BMT Amanah tentang perkembangan pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik yang telah disalurkan kepada para anggota dan calon anggotanya.

Prosedur dan pelaksanaan pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik di BMT Amanah Kudus mulai dari pengajuan, verifikasi data, analisa pengajuan, persetujuan, realisasi dan pengawasan sudah sesuai dengan teori yang ada. Hal yang utama dalam prosedur dan proses pelaksanaan pembiayaan adalah etika dalam bisnis yang tidak menyimpang dari ketentuan syariat Islam, terlihat pada awal nasabah datang ke BMT dan mengungkapkan maksud dan tujuannya serta keadaan usahanya. Kemudian pada bagian pembiayaan menjelaskan syarat-syarat pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, dan selanjutnya terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sampai pada realisasi pembiayaan dan pengawasan terhadap pembiayaan.

2. Analisis Penerapana Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 di BMT Amanah Kudus

Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik disepakati secara verbal (lisan) dan perjanjian yang dilakukan secara tertulis dan terperinci pada pasal-pasal yang ada dilembar akad. Lembar akad diawali dengan

dasar hukum dan identitas dari kedua belah pihak yaitu pihak pertama BMT dan pihak kedua anggota atau mitra usaha. Hal ini dilakukan untuk mempertegas hak dan kewajiban setiap pihak dalam transaksi ijarah muntahiya bittamlik (IMBT).⁴⁹

Permohonan pembiayaan yang dilakukan nasabah dan diterima oleh BMT serta proses-prosesnya sampai pada keputusan pengelola bahwa permohonan tersebut masuk kedalam pembiayaan yang menggunakan akad ijarah muntahiya bittamlik. Hal ini dilakukan agar pembiayaan yang dilakukan tepat dan sesuai dengan kebutuhan nasabah, sehingga nasabah tidak salah dalam memilih akad. Terjadinya proses dari awal sampai akhir tentang akad juga disampaikan dan kepada nasabah pada saat penawaran, pihak BMT mengarahkan akad yang digunakan agar sesuai dengan kebutuhan nasabah. Jadi semua terjadi secara transparan untuk menghindarkan dari sengketa dan perselisihan.

Ketentuan tentang pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik yang dilaksanakan oleh BMT Amanah Kudus meliputi: biaya administrasi, kejelasan nominal dari kedua belah pihak, identitas, penjelasan tentang biaya pokok sewa, biaya tarif, biaya jasa sewa, jumlah angsuran, dan pemindahan kepemilikan melalui hibah diakhir masa sewa. Semua tertera secara terperinci dalam lembar akad. Dan lembar akad ini sebagai bukti otentik dan penguatan dari kerjasama yang dilakukan apabila ada perselisihan atau suatu kelalaian dikemudian hari. Kontrak atau akadnya sudah menunjukkan maksud dan tujuan antara kedua belah pihak yaitu BMT Amanah dan nasabah.

a. Analisis dari segi rukun dan syarat Ijarah Muntahiya Bittamllik (IMBT)

Kesepakatan yang dilakukan BMT Amanah dalam melakukan akad ijarah dilakukan melalui verbal (lisan) dan dalam bentuk lain yaitu melalui surat perjanjian tertulis. BMT Amanah

⁴⁹ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada tanggal 21 April 2017.

bertindak sebagai pemberi sewa (mu'jir) dan nasabah sebagai penyewa (musta'jir). Penyewa memperoleh manfaat atas barang yang disewa ini bertujuan untuk menunjang kegiatan oprasional perusahaan penyewa.⁵⁰

Sebagai sebuah transaksi umum, Ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun rukun dan syarat akad ijarah, antara lain:⁵¹

1) Shighat Akad

Sighat akad ijarah adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal ataupun tulisan. Pernyataan tersebut berupa penawaran (Ijab) dari pemilik aset dan penerimaan (Qabul) yang dinyatakan oleh penyewa. Sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan. Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa akad tersebut berisi

2) Aqid (orang yang berakad)

Menurut ulama hanafiyah. Aqid (orang yang melakukan akaq) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz di pandang sah apabila telah mendapatkan ridha dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah, tamyiz adalah syarat ijarah dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya.

⁵⁰ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada tanggal 21 April 2017.

⁵¹ Suhendi Hendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005). hlm. 117-118.

3) Manfaat Objek Ijarah

Kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal. Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan.⁵²

Rukun adalah unsur yang harus ada dalam suatu hal peristiwa dan tindakan. Adapun rukun akad Ijarah Muntahiya Bittamlik. *Pertama*, adanya *shighat*. Akad IMBT terdapat dua bentuk akad yaitu akad *ijarah* yang diakhir dengan janji akad jual beli dan akad *ijarah* yang diakhiri dengan janji *hibah*. Pihak yang menyewakan dalam hal ini BMT Amanah berjanji (*wa'ad*) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Oleh karenanya dalam akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masa *ijarah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan. Sehingga *ijab* dan *qabul* antara BMT Amanah dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan.

Kedua, pelaksana akad (*Al-Aqid*). Pihak-pihak yang melakukan akad IMBT yaitu *Musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu Nasabah (debitur) dan *Mu'jir* (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu BMT Amanah (kreditur). Hal tersebut telah memenuhi asas perjanjian bahwa ada kedua belah pihak yang saling mengikat di dalam perjanjian.

Ketiga, Objek akad (*Al-Ma'aqud*). Objek akad dalam akad IMBT yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan *ujrah* (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT. Dalam hal ini

⁵² *Ibid.*, hlm.147

Barang yang di sewakan milik sah dan sempurna dari BMT Amanah (mua'jir) atau Barang itu tidak terkait dengan hak orang lain.

Pada umumnya objek akad dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat, yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi. Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangi yaitu objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diserahkan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan* yaitu suatu dalil yang terkuat menunjukkan bahwa hukum Islam adalah suatu hukum yang berkembang dalam masyarakat untuk menjaga dan memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan *syara'*.

Praktik ini menunjukkan bahwa penerapan akad IMBT pada BMT Amanah telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah menurut Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, bagian pertama yakni: adanya *Sighat ijarah* dalam bentuk akad, adanya pihak-pihak yang berakad: yang terdiri atas BMT Amanah selaku pemberi sewa/jasa dan nasabah sebagai penyewa/pengguna jasa, dan ada Objek yang diijarahkan, yaitu barang atau jasa yang diambil manfaatnya. Perjanjian IMBT secara verbal (lisan) maupun tertulis dan kerelaan masing-masing pihak yang berakad menunjukkan ketegasan bahwa akad tersebut sudah berlangsung. Adanya kriteria tertentu terhadap calon nasabah serta analisis yang dilakukan pihak BMT Amanah sebelum memutuskan penerimaan pengajuan pembiayaan menunjukkan pihak-pihak berakad memiliki kelayakan dalam melakukan akad. Dan adanya pasal yang mengatur tentang objek ijarah, jangka waktu, dan jumlah uang sewa dalam perjanjian IMBT menunjukkan kejelasan objek

ijarah untuk mencapai keridhaan masing masing pihak yang berakad.

b. Analisis dari segi perolehan objek IMBT

Pengadaan objek pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di BMT Amanah menggunakan prinsip *sale and lease back* dimana nasabah menjual objek ijarah kepada BMT Amanah yang selanjutnya akan dikembali oleh anggota/nasabah yang bersangkutan.⁵³ Sebelum melakukan perjanjian IMBT, BMT Amanah dan nasabah terlebih dahulu melakukan akad jual beli atas objek ijarah. Hal ini bertujuan untuk memberikan hak kepemilikan atas objek ijarah kepada BMT Amanah sehingga dapat menyewakannya kembali kepada nasabah untuk diambil.

Sale and lease back (jual-sewa kembali), merupakan barang yang berasal dari nasabah (penyewa), kemudian barang tersebut dijual kepada bank (pemberi sewa) dan selanjutnya bank menyewakan kembali kepada nasabah.⁵⁴ Pada teknik ini aset-aset yang di sewakan dapat di jual kembali pada pihak pertama.

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 71, 2008. Tentang *sale and lease back* dengan ketentuan selama akad yang digunakan adalah jual beli (*ba'i*) dan sewa (ijarah) dilakukan secara terpisah, dalam akad *ba'i* pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan, akad *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik* baru dapat dilakukan setelah terjadinya jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai objek ijarah, dan objek ijarah adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.⁵⁵

⁵³ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada tanggal 21 April 2017.

⁵⁴ Sri Nurhayati-Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia, Edisi Empat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hlm.239.

⁵⁵ Fatwa DSN MUI No. 71, 2008 tentang *Sale and Lease back*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2002), hlm.3

Kegiatan jual beli diperbolehkan dalam Islam. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS: Al Baqarah, Ayat :275).*⁵⁶

Berdasarkan analisis penulis, dua akad yaitu akad jual beli dan akad sewa yang dilakukan BMT Amanah dan nasabah tidak saling lepas. Hal ini terlihat dari harga jual pada akad *bai'* ditetapkan sesuai dengan pengajuan pembiayaan yang disetujui. Akad tersebut juga dilakukan sebelum akad IMBT. Selain itu, akad jual beli menjadi salah satu lampiran dalam perjanjian IMBT. Di dalam perjanjian IMBT dinyatakan bahwa perjanjian tersebut terkait dengan perjanjian *Al Bai'* (jual beli) tertentu dan semua lampiran perjanjian merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan perjanjian tersebut.

c. Analisis dari segi status objek ijarah

Mustajir mengetahui dan menyetujui bahwa status kepemilikan Obyek IMBT. Sebagaimana tercantum pada pasal v (lima) ayat 1 “Selama *Mustajir* belum melunasi uang sewa objek ijarah tersebut tetap milik pihak pertama (BMT Amanah), pihak kedua hanya menggunakan barang ijarah menurut sifat dan ketentuannya dan oleh karenanya surat-surat bukti kepemilikan Obyek IMBT akan disimpan pihak BMT Amanah”.⁵⁷

Kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal. Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang

⁵⁶ Al- Qur'an, Surat Al- Baqarah, Ayat: 275, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), Hlm. 43

⁵⁷ Domentasi Lampiran Akad IMBT BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 10 April 2017

oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan⁵⁸. Adapun ketentuan obyek ijarah sebagai berikut:

- 1) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- 2) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- 3) Objek Ijarah itu merupakan manfaat atas sesuatu yang biasa disewakan.
- 4) Manfaat yang menjadi objek Ijarah adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'.
- 5) Manfaat yang menjadi objek Ijarah harus diketahui secara sempurna dan jelas, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.
- 6) Ukuran jenis objek sewa (Ijarah) harus secara jelas diketahui dan tercantum didalam akad Ijarah.
- 7) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.⁵⁹

Mengacu pada kaidah *substance over form*, yaitu maksud tujuan akad lebih diutamakan ketimbang bentuk akad itu sendiri. Menurut penulis, secara tidak langsung penerapan IMBT di BMT Amanah tidak keluar dari konteks pelaksanaan IMBT yang mengacu pada teori dan Fatwa. dengan pertimbangan, *pertama*, Isi pasal-pasal dalam perjanjian pembiayaan IMBT secara tidak langsung merupakan pasal-pasal yang digunakan dalam akad ijarah pada umumnya. Artinya, dalam perjanjian pembiayaan IMBT yang diawali dengan akad ijarah, walaupun judul akad yang dipakai adalah IMBT. *Kedua*, status objek sewa adalah jelas milik BMT Amanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal v (lima) ayat 1

⁵⁸ *Ibid.*, hlm.147

⁵⁹ Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Yogyakarta: kaukaba Dipantara, 2015), hlm 93

kepemilikan Obyek IMBT selama *Musta'jir* belum melunasi uang sewa tetap berada pada kekuasaan pihak pertama (BMT Amanah). *Ketiga*, manfaat yang menjadi objek Ijarah adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'. barang yang di sewakan oleh BMT Amanah dapat di ambil manfaatnya oleh penyewa.

d. Analisis dari segi pembayaran sewa objek ijarah (*ujrah*)

Setelah akad IMBT dilakukan, maka nasabah berkewajiban nasabah untuk membayar uang sewa kepada BMT Amanah Kudus. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah dilakukan secara angsuran tiap bulannya pada tanggal yang tercantum dalam perjanjian IMBT dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. *Ujrah* ditentukan dengan menggunakan metode penjumlahan nilai perolehan objek ijarah dengan margin yang telah disepakati kemudian dibagi dengan masa sewa.

Dalam menentukan upah atau imbalan harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang bernilai harta. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam Fiqh Sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.⁶⁰

Menurut Abu Hanifah, bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Sedangkan Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewakan kepada *musta'jir*, ia

⁶⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 231

berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.⁶¹

Pembayaran upah juga dijelaskan di dalam Al Quran. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

أَجُورَهُنَّ فَآتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنَّ

Artinya: *kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya*". (QS. Ath Tholaq:6)⁶²

Allah Ta'ala juga berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيكِ اسْتَعْرَجَهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْرَجْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: *salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".*(QS: Al-Qashas ayat 26).⁶³

Hadits Nabi riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al-Khudri, Nabi s.a.w bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."⁶⁴

Hadits Nabi riwayat Abdullah bin Umar, Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

"Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering". (HR. Ibnu Majah).⁶⁵

Dalam perjanjian IMBT pembayaran upah atau sewa yang dilakukan BMT Amanah telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.

⁶¹ Suhendi hendi, *Op.Cit*, hlm. 121

⁶² Al-Qur'an, Surat Ath- Tholaq, Ayat: 6, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), Hlm. 504

⁶³ Al-Qur'an, Surat Al- Qashas, Ayat: 26, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), Hlm. 305

⁶⁴Shabiq, Sayyid, *Fiqih Al- Sunnah*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1997), hlm. 18

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 18

09, 2000 dan Fatwa DSN MUI No.27, 2002 Serta teori yang ada. Bahwa sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Pembayaran *ujrah* oleh nasabah (musta'jir) yang dibayarkan kepada BMT Amanah berupa uang yang dilakukan secara periodik yang disepakati kedua belah pihak yang tercantum dalam akad perjanjian IMBT.

- e. Analisis dari segi pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan objek IMBT

Pada pasal v (lima) ayat 2 yang menyatakan bahwa “Pihak II (penyewa) berkewajiban untuk memelihara objek ijarah tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas objek ijarah dan pihak II (penyewa) menanggung biaya terkait serta membayar biaya pajak, retribusi, dan biaya yang lainnya terkait objek ijarah tersebut”.⁶⁶

Biaya Pemeliharaan, perawatan, dan Perbaikan objek Ijarah dalam perjanjian IMBT menjadi tanggungjawab nasabah. BMT Amanah Kudus sebagai pihak yang menyewakan barang menolak menanggung segala komitmennya bahkan membebankan semua biaya pemeliharaan, perbaikan, dan perawatan Objek Ijarah kepada penyewa.

Merujuk Fatwa DSN MUI No 09/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002, tentang kewajiban LKS dalam pembiayaan Ijarah sebagai berikut:⁶⁷

- 1) menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketetapan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.

⁶⁶ Dokumentasi lembar akad IMBT BMT Amanah Kudus. Pada tanggal April 2017.

⁶⁷ Fatwa DSN MUI No. 09, 2000 tentang *Ijarah*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2002), hlm.4

- 2) menanggung biaya pemeliharaan barang atau asset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.
- 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

Adapun kewajiban Nasabah dalam pembiayaan Ijarah sebagai berikut:

- 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak
- 2) Menanggung biaya yang sifatnya ringan (tidak materiil)
- 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, dan juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya. Maka ia tidak bertanggungjawab atas kerusakan tersebut.⁶⁸

Penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik belum sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Ketidaksesuaian tersebut terletak pada kewajiban BMT Amanah dalam pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Seharusnya BMT Amanah menanggung semua biaya terkait objek sewa, karena sebelum masa berakhirnya akad, objek *Ijarah* tetap milik BMT Amanah. Jika dilihat dari pembebanan biaya pemeliharaan, biaya perbaikan, dan risiko kerusakan kepada nasabah, transaksi IMBT untuk pembiayaan sewa pada BMT Amanah ini tidak jauh berbeda dengan praktik *leasing* pada lembaga keuangan konvensional lainnya. Cara demikian dapat merubah sewa menyewa yang disyariatkan menjadi *riba* yang diharamkan. Dan tindakan ini sangat dilarang dalam islam serta jelas akan merugikan nasabah.

- f. Analisis dari segi pemindah kepemilikan objek ijarah

Pada lampiran Perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) yang menyatakan bahwa BMT Amanah Kudus menyewakan barang kepada nasabah dengan diakhiri dengan

⁶⁸ *Ibid.*, hlm.4

pemindahan kepemilikan melalui hibah diakhir masa sewa. Namun jika nasabah mengakhiri sewa sebelum masa sewa berakhir maka pemindahan kepemilikan dapat dilakukan dengan jual beli dengan harga jual yang ditetapkan oleh BMT.⁶⁹ Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti, pemberian sewa tidak menerbitkan akad baru atas pemindahan kepemilikan tersebut. Apabila masa sewa berakhir maka secara otomatis status kepemilikan menjadi hak penyewa.⁷⁰

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) bukan merupakan nama akad, melainkan istilah dari suatu proses transaksi muamalah terdiri dari beberapa akad, yaitu akad sewa (ijarah) dan akad *ba'i* atau akad hibah. Sama halnya dengan *Bai I'nah* yang di dalamnya terdiri dari akad *ba'i* tunai dan akad *ba'i* tangguh serta dilaksanakan secara simultan.⁷¹

Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Ketentuan tentang pemindahan kepemilikan objek Ijarah Muntahiya Bittamlik berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002, bagian kedua yang menyebutkan:⁷²

- 1) Pihak yang melakukan Ijarah Muntahiya Bittamlik harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan

⁶⁹ Domentasi Lampiran Akad IMBT BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 10 April 2017

⁷⁰ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada tanggal 21 April 2017.

⁷¹ Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Yogyakarta: kaukaba Dipantara, 2015), hlm. 97

⁷² Fatwa DSN MUI No. 27, 2002 tentang *Ijarah Muntahiya Bitamlik*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2002) hlm.3

kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *Wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan obyek sewa. Dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari 2 (dua) cara sebagai berikut:

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.⁷³

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif pertama) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang untuk menutupi kekurangan tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank. Bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif kedua) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba

⁷³ Adiwarmam Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada 2004), hlm. 156.

yang ditetapkan BMT Amanah. Dengan demikian, BMT Amanah dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik antara lain:

- 1) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset di hibahkan ke pada penyewa.
- 2) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa *asset* dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- 3) Harga *ekuivalen* dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli *asset* dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga *ekuivalen*.
- 4) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran sewa.⁷⁴

Pemindahan kepemilikan saat masa sewa telah berakhir pada perjanjian IMBT bersifat mengikat. Jika nasabah telah menyelesaikan seluruh kewajibannya hingga akhir masa sewa, maka BMT akan mengembalikan seluruh surat-surat yang berkenaan dengan kepemilikan objek sewa dan secara otomatis dialihkan kepada nasabah tanpa ada akad hibah antara BMT Amanah dan nasabah. Praktik ini belum sesuai dengan teori dan Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 yang mensyaratkan adanya akad pemindahan kepemilikan setelah masa ijarah selesai jika janji tersebut dilaksanakan. Seharusnya BMT Amanah Kudus di dalam melakukan pemindahan kepemilikan *objek Ijarah* setelah masa *Ijarah* selesai jika janji tersebut dilaksanakan menerbitkan akad baru yaitu akad Pemindahan di akhir masa sewa.

⁷⁴ Ismail, *Perbankan Syariah, Edisi Pertama*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011), hlm.163-164

3. Analisis Faktor-Faktor BMT Amanah Kudus Tidak Menerapkan Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-mui terserap dalam bentuk peraturan bank indonesia yang akan mengikat seluruh lembaga keuangan syariah. Salah satunya fatwa tentang ijarah muntahiyah bittamlik Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam fatwa DSN masih bersifat garis besar sehingga bmt mengalami kesulitan dalam menerapkan fatwa dalam pembiayaan sewa.

Berdasarkan data penelitian yang diperoleh ada beberapa faktor yang menjadi kendala penerapan fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 dalam pelaksanaan pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik di BMT Amanah antara lain:

- a) Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam fatwa DSN pada dasarnya merupakan konstruksi hukum yang tepat dalam mengakomodir sewa-beli dan leasing dan telah pula mampu menghilangkan sifat mengumpulkan dua akad dalam satu akad, namun pengaturan mengenai janji pemindahan hak kepemilikan yang sifatnya tidak mengikat, kiranya kurang sejalan dengan asas hukum perjanjian yang mewajibkan setiap orang mentaati janji yang dibuatnya.
- b) Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam fatwa DSN-MUI masih bersifat garis besar sehingga tidak ditemukan cara penyelesaian secara tegas dan rinci ketika penyewa tidak mampu membayar seluruh harga ijarah.
- c) Pengaturan ijarah muntahiyah bittamlik dalam KHES lebih lengkap dan lebih rinci dibandingkan dengan yang ada dalam fatwa DSN-MUI, namun mekanisme pelaksanaan akadnya masih terdapat beberapa permasalahan yang belum sepenuhnya dapat

menghilangkan kesan sifat mengumpulkan dua akad dalam satu akad.⁷⁵

Dalam penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik selain permasalahan teknis juga ada banyak faktor lain yang menjadi kendala-kendala BMT Amanah dalam melakukan pembiayaan sewa. Kendala tersebut ada dua yaitu:

- 1) kendala internal, masih dijumpai pegawai atau pengelola BMT belum memahami tentang prinsip-prinsip syariah dan prinsip pengelolaan usaha yang baik dan benar.
- 2) Kendala eksternal, masih adanya budaya masyarakat yang belum sepenuhnya menerima lembaga keuangan syariah karena dianggap rumit dan tidak terprediksi. Kendala pada aspek hukum terkait status BMT sebagai lembaga keuangan syariah belum mendapat pijakan hukum yang kokoh.⁷⁶

Menurut Yeni Salma Barlinti, kendala-kendala dalam penerapan fatwa ekonomi syariah, antara lain disebabkan tidak semua pelaku ekonomi syariah mengetahui adanya fatwa DSN-MUI, masih banyaknya anggapan bahwa fatwa DSN-MUI tidak memiliki kekuatan hukum, dan tidak dapat diterapkan secara sempurna karena adanya hukum-hukum yang telah berlaku yang harus dipatuhi oleh pelaku ekonomi syariah dan masih banyak peraturan perundang-undangan yang belum menunjang pelaksanaan fatwa DSN-MUI.⁷⁷

Merujuk perihal kendala-kendala sebagaimana data diatas, maka letak permasalahan secara garis besar terletak pada:

- a) Produk Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiyah bittamlik belum bisa menjawab kebutuhan kegiatan lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan sewa.

⁷⁵ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

⁷⁶ Wawancara dengan Manajer BMT Amanah Kudus. Pada Tanggal 21 April 2017

⁷⁷ Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, *kedudukan fatwa DSN-MUI dalam mendorong perkembangan bisnis perbankan syariah (perspektif hukum perbankan syariah)* vol. 1, No. 2, (Jakarta: Media Pembina Hukum, 2012), hlm. 16.

- b) Proses penterjemahan atau penyerapan Fatwa DSN MUI kedalam peraturan Perundang-undangan.
- c) Kesiapan Lembaga Keuangan Syaariah (LKS) untuk menyesuaikan kegiatan operasional dan produknya dengan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002.

Berdasarkan kendala-kendala dalam penerapan Fatwa DSN-MUI tersebut dalam pelaksanaan ekonomi syariah, maka untuk meminimalkan kendala tersebut yang dapat dilakukan BMT Amanah antara lain yaitu:

- a) Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah yang dinamis tidak diikuti oleh kedinamisan Fatwa DSN-MUI yang dapat menjawab kebutuhan BMT. Oleh karena itu perlunya dilibatkan lebih aktif partisipasi *stakeholders* (dalam hal ini Bank Indonesia dan Lembaga Keuangan Syariah) oleh DSN-MUI dalam penyusunan Fatwa DSN-MUI, sehingga fatwa-fatwa yang dihasilkan dapat menjawab kebutuhan lembaga keuangan syariah dan dalam proses penterjemah dan penyerapan tidak menimbulkan multitafsir dan dapat langsung diimplementasikan sehingga aspek kehati-hatian dalam kegiatan ekonomi syariah dapat terjaga.
- b) Peningkatan kualitas sumber daya manusia dari pihak lembaga keuangan syariah perlu dilakukan sebagai langkah aktif dari pihak BMT untuk siap dan faham terhadap prinsip-prinsip syariah. Hal ini perlu dilakukan mengingat masih banyak sumberdaya manusia dari lembaga keuangan syariah atau BMT yang masih menggunakan perspektif prinsip perbankan konvensional ketika menjalankan kegiatan operasionalnya, sehingga apabila tetap dengan menggunakan perspektif ini, maka akan menimbulkan kesulitan untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah.

Fatwa DSN-MUI merupakan perangkat aturan kehidupan masyarakat yang bersifat tidak mengikat dan tidak ada paksaan secara hukum bagi sasaran diterbitkannya fatwa untuk mematuhi ketentuan

fatwa tersebut. Namun disisi lain, berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, melalui pola-pola tertentu, adanya regulator dalam hal ini Bank Indonesia agar materi muatan yang terkandung dalam fatwa MUI dapat diserap dan ditransformasikan dalam merumuskan prinsip-prinsip syariah dalam bidang perekonomian dan keuangan syariah menjadi materi muatan peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum dan mengikat umum.

Kendala berupa masih rendahnya sumber daya insani yang memahami pengelola lembaga keuangan berdasarkan prinsip syariah, khususnya bagi BMT yang belum lama berdiri dapat diatasi dengan proses magang pada BMT lain yang sudah memiliki kredibilitas dalam operasionalnya. Disamping itu juga dapat melalui partisipasi dalam program pelatihan ekonomi syariah yang diselenggarakan oleh lembaga-lembaga terkait. Dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi, sektor hukum juga mempunyai peran penting di dalamnya. Adapun untuk mencapai keberhasilan dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan kepada anggota atau nasabah, BMT Amanah dapat menerapkan prinsip-prinsip berikut:

- a) Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam melaksanakan kegiatannya, terutama dalam pemberian pembiayaan kepada anggota atau nasabah.
- b) Prinsip mengenal nasabah (*know your customer principle*), hal ini lebih menekankan aspek karakter nasabah.
- c) Secara internal perlu menerapkan prinsip-prinsip *Good corporate governance*, yang meliputi *transparancy*, *accountability*, *responsibility*, *independency* dan *fairness*.