

**PRAKTEK *AL-IJĀRAH AL-MUTAHIYA BIT-TAMLIK* DI
LEASING ASTRA *CREDIT COMPANIES (ACC)* MENURUT
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

DODI SURYADINATA
NIM: 1611120026

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2021 M/ 1442 H**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul “Praktek Al-Ijarah Muntahya Bit-Tamlik Di Leaseng Astra Credit Companies Menurut Persepektif Hukum Ekonomi Syari’ah”. Adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat dari hasil karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia Skripsi diterbitkan di Jurnal Ilmiah Fakultas Syariah atas nama saya dan nama dosen Pembimbing Skripsi saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang saya peroleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 13 Agustus 2021 M

Dzulhijah 1442 H

siswa yang menyatakan



METERAI
TEMPEL

5E48AJX316229125

Dodi Suryadinata

NIM. 1611120026


PERSETUJUAN PEMBIMBING


Skripsi yang di tulis oleh Dodi Suryadinata, NIM 1611120026 dengan Judul **“Praktek Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik Di Leasing Astra Credit Companies Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”,** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah** Jurusan Syariah telah di periksa dan di perbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan II. Oleh karena itu, skripsi ini di setujui untuk di ujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, Juli 2021

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag
NIP: 19720922200032001


Dr. Iwan Ramadhan Sitorus, M.HI
NIP: 198706282019031004



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

PENGESAHAN

Skripsi oleh Dodi Suryadinata, NIM 1611120026 yang berjudul “Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik Di Leasing Astra Credit Companies Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu Pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 20 Agustus 2021 M / 1443 H

Dan dinyatakan LULUS, dan dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, Agustus 2020 M

Muharam 1443 H

Dekan,
Fakultas Syariah

Dr. Iqbal Mahdi, SH, MH

NIP. 196503071989031005

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Sekretaris

Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag

NIP: 197209222 000032001

Dr. Iwan Hamadhan Sitorus, M.HI

NIP: 198705282019031004

Penguji I

Penguji II

Miti Yarmunida, M.Ag

NIP. 197705052007102002

Etry Mike, M.H

NIP. 198811192019032010

MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan peniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.

(Q.S. An Nisa: 29)

PERSEMBAHAN

Sembah sujud syukur beriring doa dan hati yang tulus dengan ini saya persembahkan karya teristimewaku yang telah aku raih dengan suka duka dan air mata. Pada yang peratama dan yang paling utama yang selalu menjadi detak semangat perjuanganku Allah SWT dalam namamu ya Rahim ku simpan semua asah harapanku menghapus gundah dan sedihku juga kepada pimpinan yang penyayang yang selalu merindukan umatnya Nabi besar Muhamaad SAW serta rasa terimakasih yang tulus aku ucapakan kepada orang tua aku yang telah berkerja keras, bertekad untuk menguliakan aku serta memberikan motivasi hingga mencapai akhir keberhasilanku.

1. Ayahandaku (Erianto), Terima kasih untuk semua hal yang sudah ayah berikan dan ajarkan kepadaku. Terima kasih sudah berkerja keras tanpa letih serta tanpa pamri yang diberikan sepanjang hidupmu. Semoga Allah SWT selalu melindungi kita dan memberikan kesehatan bagi kita terimakasih ayah.
2. Ibundaku yang bernama (Siti Enzerni) yang sangat aku sayangi dan aku cintai yang selalu mengiringi langkahku dengan doa-doa yang tulus disetiap sujudmu, yang selalu meberikan semangat, perhatian, kasi sayang, kesabaran, nasehat, dan pengorbanan tanpa pamri yang diberikan sepanjang hidupmu. Semoga Allah SWT selalu melindungi kita dan memberikan kesehatan bagi kita terimakasih bunda. Sera
3. Seluruh keluarga besar dan sanak family yang telah memberikan semangat dan doa serta nasehat-nasehat yang sangat berarti.
4. Ibu Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag, selaku pembimbing I yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan arahan dengan penuh semangat.
5. Bapak Dr. Iwan Romadhan Sitorus, M, HI, selaku pembimbing II yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan arahan dengan penuh semangat.
6. Seluruh dosen yang telah memberikan banyak ilmu yang bermanfaat selama perkuliahan. Terima kasih bapak dan ibuk dosen, untuk semua jasa yang telah kalian berikan, kalian yang selalu dikenang dihati.

7. Seluruh manager dan staff *Leasing ACC* yang telah menerima saya dengan baik dan tersenyuman saat melaukan penelitian, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat-Sahabat dalam suka-duka (Engki Azwari, Rengky Firnando, M. Yozatul Islam, Azan Suharman, Ade Setiawan, Kuswanto) yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
9. Teman-Teman Seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Bengkullu Angkatan 2016 di Kelas A, B.
10. Almamaterku Tercinta, IAIN Bengkulu.

Terimalah Setitik kebanggaan ini atas segala pengorbanan, perhatian, bimbingan serta kasih sayang yang diberikan demi mewujudkan harapan hidupku.

ABSTRAK

Dodi Suryadinata, 2021. **Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* Di Leasing *Astra Credit Companies* Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.**

Tujuan penelitian ini antara lain untuk mengetahui: Untuk mengetahui Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di Leasing *Astra Credit Companies*; 2) serta mengetahui dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, dengan teknik pengumpulan data melalui: observasi, wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa: 1) Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di Leasing *Astra Credit Companies* merupakan kombinasi antara akad sewa (*Ijārah*) dengan hak opsional jual beli atau hibah di akhir masa sewa yang sifatnya tidak mengikat. Meski terjadi perbedaan pendapat apakah *Ijārah Muntahiya Bittamlik* termasuk kedalam akad gabungan (murakab) yang dilarang oleh Nabi atau bukan, namun mayoritas ulama sepakat untuk memperbolehkan praktik akad/perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*; 2) Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di Leasing *Astra Credit Companies* dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah adalah boleh dilakukan, dimana diketahui bahwa akad *Ijārah* merupakan akad yang memang sudah dicontohkan oleh Nabi Muhammad saw sendiri dan diperkuat oleh firman Allah dalam QS. Al Baqarah ayat 233. Asas Kebolehan dan Kebebasan Inovasi dalam Produk; kebebasan berinovasi dalam akad syariah dijamin dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, tepatnya pada pasal 19 yang banyak menyebutkan "...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah". Di dalam kaidah fiqh juga dijelaskan bahwa: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya". Oleh karena itu meski akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* termasuk kedalam akad baru namun akad ini tidak menyalahi hukum syar'i karena kaidah fiqh sendiri telah mengakomodir tentang inovasi dalam akad bermuamalah.

Kata Kunci: Al-Ijārah, Leasing, Ekonomi Syariah.

ABSTRACT

Dodi Suryadinata, 2021. **The Practice of Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik in Leasing Astra Credit Companies According to the Perspective of Sharia Economic Law.**

The purposes of this study include: To find out the practice of Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik in Leasing Astra Credit Companies; 2) and knowing in the perspective of sharia economic law. The type of this research is field research, with data collection techniques through: observation, interviews and documentation. The results of the research that have been carried out can be revealed that: 1) The practice of Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik at Leasing Astra Credit Companies is a combination of a lease agreement (Ijārah) with a sale and purchase right or a grant at the end of the lease period which is not binding. Although there is a difference of opinion whether the Ijārah Muntahiya Bittamlik is included in the joint contract (murakab) which is prohibited by the Prophet or not, the majority of scholars agree to allow the practice of the Ijārah Muntahiya Bittamlik contract/agreement; 2) The practice of Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik in Leasing Astra Credit Companies in the perspective of Sharia Law is permissible, where it is known that the Ijārah contract is a contract that has indeed been exemplified by the Prophet Muhammad himself and by the word of God in QS. Al Baqarah verse 233. The Principle of Permissibility and Freedom of Innovation in Products; Freedom is guaranteed in a sharia contract which is guaranteed in a sharia contract number 21 of 2008 concerning Islamic banking, precisely in article 19 which states "...or other contracts that do not conflict with sharia principles". In the rules of fiqh it is also explained that: "Basically, all forms of muamalah can be done unless there is evidence that forbids it". Therefore, although the Ijārah Muntahiya Bittamlik contract is included in a new contract, this contract does not violate syar'i law because the fiqh rules themselves have accommodated innovation in muamalah contracts.

Keywords: Al-Ijārah, Leasing, Sharia Economics.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* Di Leasing Astra Credit Companies Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”**. Serta tidak lupa pula shalawat dan salam kepada nabi besar muhammad SAW, keluarga dan sahabatnya yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran islam sehingga umat islam mendapatkan petunjuk kejalan yang lurus baik dunia maupun akhirat.

Penyusunan Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mengajukan skripsi pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. terselesaikannya Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih dan teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan dari Allah SWT kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Sirajuddin, M. M.Ag. MH Rektor institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
2. Dr. Imam Mahdi, SH. MH Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
3. Wery Gusmansyah, SH.I, M.H, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

4. Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag, selaku pembimbing I yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan arahan dengan penuh semangat.
5. Dr. Iwan Romadhan Sitorus, M, HI, selaku pembimbing II yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan arahan dengan penuh semangat.
6. Bapak, Ibu Dosen, Staf, dan Karyawan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
7. Staf dan karyawan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam administrasi, dan
8. Semua pihak yang telah berkontribusi nyata dalam penulisan Skripsi ini.

Penulis menyadari, dalam penyusunan Skripsi ini, tentu tidak luput dari khilafan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi untuk meningkatkan kualitas yang lebih baik Skripsi ini kedepannya.

Bengkulu, Agustus 2021
Penyusun

Dodi Suryadinata
NIM: 1611120026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah dan Batasan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	15

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad dalam Bermuamalah	17
1. Pengertian Akad	17
2. Pembahian Akad dalam Hukum Islam.....	20
B. Ijarah dalam Islam.....	28
1. Pengertian <i>Al-Ijārah</i>	28
2. Dasar Hukum <i>Al-Ijārah</i>	30
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	31
4. Pembatalan <i>Al-Ijārah</i>	34
5. Pengertian <i>Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlik</i>	35

C. Regulasi Leasing dan Macam-macamnya	42
1. Pengertian Leasing	42
2. Macam-macam Leasing	44

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat <i>Astra Credit Companies</i>	51
B. Visi dan Misi <i>Astra Credit Companies</i>	53
C. Struktur Grup dan Kepemilikan <i>Astra Credit Companies</i>	53

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	54
1. Praktik <i>Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk</i> di Leasing <i>Astra Credit Companies</i>	54
2. Praktik <i>Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk</i> di Leasing <i>Astra Credit Companies</i> Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	57
B. Pembahasan	67

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Struktur Grup Astra Credit Companies.....	53
---	----

BAB I

PENĀHULUAN

A. Latar Belakang

Disadari atau tidak perkembangan teknologi informasi telah menciptakan berbagai kesempatan di bidang keuangan salah satunya pada pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang. Perkembangan lembaga pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang sudah begitu pesat namun hanya dikuasai oleh lembaga keuangan bukan bank (perusahaan *leasing/multifinance*) konvensional sehingga perbankan syariah pun harus melakukan inovasi produk yang berbasis syariah untuk menangkap peluang kebutuhan pasar tersebut. *Leasing* atau *ijārah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan barang modal jangka menengah dan panjang yang telah menjangkau berbagai objek seperti apartemen, perkantoran, pertokoan, perumahan, telepon, mobil, komputer dan bahkan bangunan dan peralatan pabrik.¹

Secara harfiah *ijārah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan property milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta atau sering disebut *leasing* (sewa beli). Perbedaan antara penjualan (*bai*) dan *ijārah* adalah pemindahan kepemilikan pemindahan manfaat. Maksudnya, property yang disewakan tetap dalam kepemilikan orang

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Wacana Ulama Dan Cendikia*, (Jakarta: Tazkia Intitute, 1999), h. 155.

yang menyewakan dan hanya manfaatnya saja yang dipindahkan kepada penyewa.²

Selanjutnya *al-Ijārah al-muntahiya bit-tamlik* (IMBT) merupakan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa menyewa atau lebih tepatnya akad yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijārah* biasa.³ *Ijārah al-muntahiya bit tamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.⁴

Akad *Ijārah muntahiya bittamlik* dalam pelaksanaannya didahului dengan janji pemindahan kepemilikan yang tidak mengikat termaktub dalam akad *ijārah*. Hal ini memungkinkan terjadinya pencabutan barang jika sewaktu-waktu adanya ketidakmampuan pembayaran lesse sebelum masa periode berakhir karena dianggap tidak mampu membayar, namun demikian jika pembayaran sewa lunas maka akan terjadi pemindahan kepemilikan dari lessor kepada lesse.⁵

² Marvyn K. Lewis Dan Latifa M. Alqoud, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktek, Prospek*, (Jakarta: Serambi, 2003), h. 87.

³ Veithzal Rivai Dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h. 176.

⁴ Hasbullah Ali Munif, *Analisis Akad Ijārah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*, (Ejurnal, An-Nisbah Vol. 03 No. 02, Jurnal Ekonomi Syariah, 2017), h. 258.

⁵ M. Fakhruddin Mudzakir Dan Andi Nugraha, *Tinjauan Syariah Tentang Penerapan Akad Ijārah Al-Muntahiya Bittamlik Di Perusahaan Leasing Syariah*, (Ejurnal, An-Nisbah, Vol.01 No. 02, Jurnal Ekonomi Syariah, 2015), h. 76.

Berdasarkan fatwa dewan syariah nasional no.27/DSN-MUI/III/2002, akad *Ijārah Muntahiya Bit-Tamlik* boleh di lakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijārah* (fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pada dalam akad *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bit-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *ijārah* muntahiya bit-tamlik harus disepakati ketika akad *ijārah* ditanda tangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.⁶

Dalam hal ini *leasing* termasuk perusahaan yang di dalamnya terdapat unsur sewa-menyewa dan terdapat unsur perjanjian. *Leasing* adalah perusahaan sewa guna usaha yang bergerak dalam bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan nasabah. Pembiayaan disini dimaksudkan jika seorang nasabah membutuhkan barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit dapat diperoleh diperusahaan *leasing*. Pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.⁷

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : KEP-122/MK/IV/2/1974,-Nomor:32/M/SK/2/1974,-Nomor: 30/Kpb/I/1974, tentang Perizinan Usaha *Leasing*, diartikan sebagai :“Setiap kegiatan pembiayaan

⁶ Arisson Hendri, *Perbankan Syariah Perspektif Praktisi: Sebuah Paparan Komprehensif Praktek Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Muamalat Institut, 1999), h. 95.

⁷ Nahrowi, *Permasalahan Hukum Pembiayaan Leasing Di Indonesia*, (Jurnal Cita Hukum, Vol. I No. 1 Juni 2013), h. 25

perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) dari perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama”.⁸

Secara umum *leasing* dibagi menjadi dua jenis, kedua jenis ini adalah yang umum digunakan dalam praktik bisnis *leasing* di Indonesia. Finance lease merupakan perusahaan *leasing* hanya bertindak sebagai suatu lembaga keuangan saja. Lessee yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi barang tersebut. Lessee juga mengadakan negosiasi langsung dengan supplier mengenai harga, sedangkan lessor hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum. Pada akhir masa *leasing*, lessee mempunyai hak opsi, yaitu hak pilih untuk membeli barang yang menjadi objek *leasing*. Sedangkan *Operating lease* setelah masa *leasing* berakhir lessor akan merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak *leasing* yang baru dengan lessee yang lama, atau mencari calon lessee yang baru.⁹

Kegiatan utama perusahaan *leasing* dalam lingkup sewa guna usaha adalah di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Pembiayaan disini dimaksudkan jika seseorang

⁸ KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor : 32/M/SK/2/1974, Nomor : 30/Kpb/I/1974, tentang Perizinan Usaha Leasing

⁹ Eddy.P. Soekadi, *Mekanisme Leasing* (Jakarta: Ghalia, 1986), h. 20.

nasabah membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit dapat diperoleh diperusahaan *leasing*. Pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Adapun *Astra Credit Companies* adalah salah satu bentuk perusahaan *leasing* yang terdapat di Kota Bengkulu yang salah satunya menerapkan akad *Al-Ijārah Al-Munyahiyah Bit-Tamlik*.

Berdasarkan hasil observasi sementara penulis, dapat diketahui bahwa *leasing Astra Credit Companies* dalam penerapannya sewa menyewa membuat beberapa perjanjian yang bersifat tertulis kepada calon penyewa. Seperti yang sudah disampaikan bahwa dalam pelaksanaan akad ini pemanfaatan barang yang disewakan harus sesuai dengan yang diakadkan dalam perjanjian awal antara dua belah pihak. Namun, dalam prakteknya tidak semua orang yang melakukan sewa-menyewa barang ini memanfaatkan barang sewaan sesuai perjanjian yang sudah disepakati, ada banyak kejadian dimana pihak yang memberi sewa dan yang menyewa melanggar perjanjian yang sudah disepakati oleh masing-masing pihak. Selain itu, konsumen yang melakukan sewa menyewa tidak terlalu paham dengan sistem perjanjian yang di buat, karena konsumen berfikir yang terpenting adalah mendapatkan apa yang menjadi tujuannya yakni dana atau pinjaman. Sebagai contoh pelanggaran yang kerap terjadi dalam praktek sewa menyewa diantaranya: 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.; 3)

Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; 4) Melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas maka penulis merasa penting meneliti lebih lanjut praktek *al-Ijārah al-mutahiya bit-tamlik* ini di salah satu *leasing* kota Bengkulu. Sehingga penulis tuangkan dalam proposal skripsi yang berjudul: “Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik Di Leasing Astra Credit Companies*”.

B. Rumusan Masalah dan Batasan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di *Leasing Astra Credit Companies*?
- b. Bagaimana Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di *Leasing Astra Credit Companies* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

2. Batasan Masalah

Dikarenakan *leasing* merupakan perusahaan yang bergerak dibidang barang bergerak dan barang tidak bergerak maka dibatasi pada pelaksanaan praktek *Ijārah Muntahiya Bit-Tamlik* Di *Leasing Astra Credit Companies* hanya membahas tentang kendaraan saja.

¹⁰ Observasi awal penulis pada *leasing bussan auto finance*, pada 14 April 2020

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di *Leasing Astra Credit Companies*
2. Untuk mengetahui Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di *Leasing Astra Credit Companies* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan akan berguna antara lain:

1. Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan teoritis dari penelitian yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan: Memberikan wawasan mengenai Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* pada *Leasing Astra Credit Companies*

2. Memberikan wawasan mengenai Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di *Leasing Astra Credit Companies* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Secara Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan serta solusi bagi pihak-pihak yang terkait khususnya pihak nasabah ataupun pihak *leasing*.

E. Penelitian Terdahulu

Pertama Penelitian yang dilakukan oleh Ivo Shella Andaresta Sinaga, judul “Penerapan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Pada Produk KPR Di PT Bank

Syariah Tbk KC Medan S. Parman” 2019.¹¹ adapun masalah yang di bahas dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan pelaksanaan akad *ijārah muntahiya bittamlik* pada perbankan syariah dalam penyaluran dana. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif.

Adapun perbedaannya adalah penelitian yang di lakukan oleh Ivo Shella Andarasetia Sianaga membahas mengenai penerapan akad *ijārah muntahiya bittamlik* di perbankan syariah dalam penyaluran dana, sedangkan penulis meneliti praktek penerapan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* di bidang *leasing* dalam sewa menyewa barang-barang bergerak. Adapun persamaan penelitian yang dilakukan oleh Ivo Shella Andaresta Sinaga dan penulis ialah sama-sama membahas mengenai praktik penerapan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*.

Kedua Penelitian yang dilakukan oleh Nurasma Khairani, judul “Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Pada Perbankan Syariah (studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia)” pada tahun 2008.¹² Adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* antara pihak bank dan nasabah di terapkan dalam penyaluran dana.

Adapun perbedaannya dengan penelitian yang di lakukan oleh Nurasma Khairani membahas mengenai bagaimana pelaksanaan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* antara pihak bank dan nasabah di terapkan dalam penyaluran dana, sedangkan penulis membahas mengenai bagaimana praktek penerapan akad

¹¹ Ivo Shella Andaresta Sinaga, *Penerapan Ijārah Muntahiya Bittamlik Pada Produk KPR Di PT Bank Syariah Tbk KC Medan S. Parman*” 2019

¹² Nurasma Khairani, judul *Pembiayaan Ijārah Muntahiya Bittamlik Pada Perbankan Syariah (studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia)*” pada tahun 2008.

Ijārah Muntahiya Bittamlik di bidang *leasing* pada barnag-barang bergerak. Adapun persamaan penelitian yang dilakukan oleh Nurasma Khairani dengan peneliti adalah bagaimana praktek sama-sama membahas mengenai praktik penerapan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*.

Ketiga Penelitian yang dilakukan oleh Ali Syukran, dengan judul: Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bial-Tamlik* (IMBT) Di Perbankan Syariah.¹³

Al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim pembiayaan syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Artikel ini berusaha menjelaskan operasi akad IMBT di perbankan syariah.

Dibandingkan dengan akad *mudharabah*, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi. seperti risiko default yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

¹³Penelitian yang dilakukan oleh Ali Syukran, *Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bial-Tamlik (IMBT) Di Perbankan Syariah*, (Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, Vol. 2, No. 2)

F. Metode Penelitian

Metode adalah rumusan cara-cara tertentu secara sistematis yang diperlukan dalam bahasa ilmiah, untuk itu agar pembahasan menjadi terarah, sistematis dan obyektif, maka digunakan metode ilmiah. Adapun untuk metode penelitian proposal ini terdiri dari:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan. Penelitian lapangan yaitu mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat.¹⁴ Penelitian lapangan (*field research*) yang juga dianggap sebagai pendekatan ini adalah bahwa peneliti menuju ke lapangan untuk mengadakan pengamatan langsung tentang suatu fenomena yang terjadi.

b. Pendekatan Penelitian

Dalam hal ini penulis menggunakan pendekatan sosiologis yang bersumber pada hukum Islam dengan tujuan untuk mengetahui masalah-masalah yang ada dengan cara melihat bagaimana praktek penerapan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* di laksanakan pada *Astra Credit Companies* Bengkulu.

¹⁴ Husaini Usman dkk, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT. Bumi aksara, 2006), h. 5.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam hal ini penelitian yang akan dilakukan peneliti lakukan pengamatan berada di *Leasing Astra Credit Companies* yang beralamat di jalan Pangeran Natadirja, jalan Gedang, Kec. Gading Cemp., Kota Bengkulu. Adapun waktu pelaksanaan penelitian dilaksanakan pada Februari sampai dengan Maret 2021.

3. Informan Penelitian

Informan penelitian adalah seseorang yang memberikan kontribusi berupa komentar-komentar dalam suatu penelitian. Informan dalam penelitian kualitatif yaitu informan penelitian yang memahami informasi tentang objek penelitian. Informan yang dipilih harus memiliki kriteria agar informasi yang didapatkan bermanfaat untuk penelitian yang dilakukan. Terdapat kriteria-kriteria untuk menentukan informan penelitian yang dikatakan oleh para ahli.¹⁵

Pemilihan informan diambil dari teknik *Purposive Sampling*, sampling purposive dilakukan dengan mengambil orang-orang yang terpilih menurut spesifik yang dimiliki oleh sampel itu.

Purposive Sampling adalah sampel yang dipilih dengan cermat hingga relevan dengan desain penelitian. Informan yang dipilih dengan teknik purposive sampling di dasarkan atas kriteria informan sebagai berikut:

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya 2010) h. 165

- a) Informan berdomisili di Kota Bengkulu dan *Astra Credit Companies* yang diperlukan dalam memberi informasi.
- b) Informan adalah orang yang aktif dalam kegiatan dan *leasing* tersebut.
- c) Adanya kesediaan informan dalam menerima kehadiran peneliti.

Purposive Sampling yaitu menentukan informan dengan pertimbangan tertentu yang dipandang dapat memberikan data secara maksimal. *Purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Misalnya akan melakukan penelitian tentang kualitas makanan, maka sampel sumber datanya adalah orang-orang yang ahli makanan atau penelitian, tentang kondisi politik di suatu daerah maka sampel sumber datanya adalah orang yang ahli politik. Sampel ini cocok digunakan untuk penelitian kualitatif.¹⁶

Sebagai informan yang akan diteliti berjumlah 10 orang informan penelitian, yakni 5 orang informan yang ada di *Leasing Astra Credit Companies*, serta 5 orang informan penelitian yang merupakan nasabah dari *Leasing Astra Credit Companies*.

4. Sumber Data Dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data subyek darimana data bisa diperoleh. Ada dua macam sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Sumber Data Primer

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, ..., h. 6

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan. Data primer ini didapat dengan menggunakan teknik:

1) Observasi

Yaitu pengamatan lapangan yang dilakukan secara langsung oleh peneliti terhadap *Leasing Astra Credit Companies* dan nasabah dari *leasing* tersebut.

2) Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara menggali dan menemukan informasi secara langsung untuk memperoleh keterangan atau penjelasan yang diperlukan sekaligus memperjelas data yang ada dengan mengemukakan sejumlah pertanyaan kepada responden.

3) Dokumentasi

Yaitu mencari atau mengumpulkan data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan-catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, artikel, media informasi (internet), notulen rapat

dan lain sebagainya. Dalam hal ini penulis menggunakan media foto/kamera.¹⁷

b. Sumber Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subyek penelitiannya. Peneliti menggunakan data ini sebagai pendukung atau pembantu yang berhubungan atau berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti, seperti buku-buku, dokumen dan sebagainya.

5. Teknik Analisa Data

Metode yang penulis gunakan dalam menganalisa data adalah metode deskriptif kualitatif, yaitu setelah penulis mengumpulkan data kemudian melakukan analisa dengan cara menghubungkan dengan teori dan bahan bacaan, selanjutnya diambil kesimpulan sehingga memperoleh gambaran yang utuh terhadap masalah yang diteliti. Masing-masing dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Analisa Ketika Peneliti di Lapangan

Selama dilapangan peneliti mempertajam fokus penelitian pada aspek-sapek yang menarik. Disamping itu dilakukan juga pengembangan pertanyaan-pertanyaan guna mendapatkan data sebanyak mungkin. Selanjutnya juga dilakukan analisa terhadap hasil pengamatan dan mengonteksnya dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut.

¹⁷ Djama'an satori, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Alfabeta, 2017), h. 106, 129.

b. Analisa Setelah Pengumpulan Data Di Lapangan

Analisa data setelah penulis melakukan penelitian di lapangan menggunakan analisa model interaktif. Mengajukan skema analisa model interaktif sebagai berikut:

1) Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses berfikir yang sensitif dan memerlukan kecerdasan dan keluasan serta kedalaman wawasan. Dalam memproduksi data yang dilakukan adalah merangkum, mengambil data yang penting saja. Hal ini dikarenakan data yang ditemukan dilapangan cukup banyak sehingga harus disaring menjadi lebih terarah.

2) *Display* (penyajian) Data

Setelah reduksi data, langkah selanjutnya adalah penyajian data dalam bentuk tabel dan uraian sehingga data menjadi lebih terarah, tersusun dan dapat dipahami. Menurut sugiono dengan melakukan penyajian data dan mempermudah peneliti untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.¹⁸

3) Penarikan Kesimpulan

Terakhir yang dilakukan penulis yaitu penarikan kesimpulan awal yang bersifat sementara dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti yang mendukung pada tahap pengumpulan data

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 252.

berikutnya. Untuk menghindari kesalahan interpretasi yang dapat mengaburkan makna dari analisa data, setelah data yang di perlukan telah terkumpul dan dianggap telah memadai, data yang diperoleh dari wawancara dan kepustakaan akan diuraikan secara deskriptif kualitatif, serta dapat tersusun suatu kesimpulan akhir.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari berbagai pembahasan yang terurai dalam lima bab yaitu:

BAB I: Bab ini berbasis tentang pendahuluan sebagai pengantar umum pada penelitian ini terdapat enam sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan, yang fungsinya untuk mengarahkan pembacanya kepada substansi pembahasan masalah ini.

BAB II : Bab kedua ini berisi tentang landasan teori tentang praktek pelaksanaan *Ijārah Muntahyah Bit Tamlik Di Leasing Astra Credit Companies*.

BAB III: Bab ketiga ini berisi tinjauan umum letak geografis tempat peneltian meliputi tentang deskripsi wilayah, jumlah penduduk dan keadaan ekonomi masyarakat di

BAB IV: Bab keempat ini merupakan hasil penelitian yang meliputi tentang bentuk praktek pelaksanaan *Ijārah Muntahyah Bit Tamlik Di Leasing Astra Credit Companies*.

BAB V: penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad dalam Bermuamalah

1. Pengertian Akad

Dalam Al-Qur'an, ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yakni *al-'aqdu* dan *al-'ahdu*. Kata *al-'aqdu* terdapat dalam QS. al-Maidah (5): 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah Menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia Kehendaki.”

Secara etimologi, akad (*al-'aqdu*) berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (*al-ittifaq*).¹⁹ Dikatakan ikatan karena memiliki maksud menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.²⁰ Sedangkan menurut Wahbah Az-zuhaili, yaitu²¹

“Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.”

¹⁹ Faturrahman Djamil, “Hukum Perjanjian Syariah”, dalam *Kompilasi Hukum Perikatan* oleh Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 247

²⁰ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 75

²¹ Wahbah Az-zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, juz. IV, (Damsyik: Dar Al-Fikr, 1989), h. 80

Sedangkan *al-‘ahdu* secara etimologis berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian.²² Kata *al-‘ahdu* terdapat dalam QS. Ali Imran (3): 76.

الَّذِينَ ءَامَنُوا يُقْتَلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَالَّذِينَ كَفَرُوا يُقْتَلُونَ فِي سَبِيلِ
اللَّهِ وَالَّذِينَ كَفَرُوا يُقْتَلُونَ فِي سَبِيلِ الطَّاغُوتِ كَانَ ضَعِيفًا
“Sebenarnya barangsiapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah Mencintai orang-orang yang bertakwa.”

Istilah *al-‘aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata, karena istilah akad lebih umum dan mempunyai daya ikat kepada para pihak yang melakukan perikatan. Sedangkan *al-‘ahdu* dapat disamakan dengan istilah *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji ini hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan.²³

Pengertian akad secara terminology, yang dalam hal ini dikemukakan oleh ulama fiqh, ditinjau dari dua segi yaitu:²⁴

Pengertian akad dalam arti umum hampir sama dengan pengertian akad secara bahasa. Hal ini dikemukakan oleh ulama Syafi’iyah, Malikiyah dan Hanabilah, yaitu:

كل ما عزم المرء على فعله سواء صدر بإرادة منفردة كالوقف والإبراء والطلاق
واليمين أم إحتاج إلى إرادتين في إنشائه كالبيع والإيجار والتوكيل والرهن.

²² Faturrahman Djamil, “Hukum Perjanjian Syariah”, dalam *Kompilasi Hukum*, ..., h. 247

²³ Faturrahman Djamil, “Hukum Perjanjian Syariah”, dalam *Kompilasi Hukum*, ..., h. 248

²⁴ Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 43-44

“Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai.”

Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqh yaitu:

إرتباط إيجابٍ بقبولٍ على وجه مشروع يثبت أثره في محله.

“Perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada objeknya.”

Dalam *mu’amalah* (transaksi bisnis) istilah yang paling umum digunakan adalah istilah *al-‘aqdu*. Karena dalam menjalankan sebuah transaksi harus terjadi perikatan yang timbul dari kesepakatan dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Menurut Abdoerrauf, suatu perikatan (*al-‘aqdu*) terjadi melalui tiga tahap, yaitu:²⁵

- a. *Al-‘Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut.
- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

²⁵ Abdoerrauf, *Al-Qur’an dan Ilmu Hukum: A Comparative Study*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1970), h. 122-123

- c. Apabila dua janji tersebut dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah *al-aqdu*. Maka yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi *al-‘ahdu* melainkan *al-‘aqdu*.

Misalnya, Ahmad menyatakan janji bahwa ia akan menjual sebuah rumah, kemudian Mahmud menyatakan janji bahwa ia akan membeli sebuah rumah, maka dalam hal ini mereka berdua berada pada tahap *al-‘ahdu*. Apabila mereka telah bersepakat mengenai harga rumah tersebut, maka terjadilah persetujuan. Kemudian Mahmud memberikan uang muka sebagai tanda jadi untuk membeli rumah Ahmad, maka terjadi perikatan (*al-‘aqdu*) di antara keduanya.

2. Pembagian Akad dalam Hukum Islam

Para ulama fiqh telah mengklasifikasikan jenis-jenis akad yang ditinjau dari berbagai segi, antara lain:

- a. Dari segi keabsahannya menurut syara’, maka akad dibagi menjadi dua:²⁶
- 1) Akad *shahih*

Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh syariat. Hukum dari akad *shahih* ini adalah berlaku seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Akad *shahih* menurut ulama Hanafi dan Maliki terbagi menjadi dua macam, yaitu:

²⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 146-147

a) Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.

Misalnya,²⁷ para pihak yang berakad memenuhi syarat kecakapan untuk melakukan akad jual beli terhadap objek tertentu hukumnya sah, setelah terjadi kesepakatan.

b) Akad *mauquf*, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu.

Misalnya, Ahmad memberi uang sebesar Rp 1.000.000 kepada Mahmud untuk membeli seekor kambing. Ternyata di tempat penjual kambing, jumlah uang tersebut dapat membeli dua ekor kambing, sehingga Mahmud membeli dua ekor kambing. Keabsahan akad jual beli dua ekor kambing ini amat bergantung kepada persetujuan karena Mahmud diperintahkan hanya membeli seekor kambing. Apabila Ahmad menyetujui akad yang telah dilakukan Mahmud, maka jual beli itu menjadi sah. Jika tidak disetujui Ahmad, maka jual beli tersebut tidak sah. Akan tetapi, ulama Syafi'i dan Hambali menganggap jual beli *mauquf* ini sebagai jual beli yang batil.

²⁷ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE, 2009), h. 15

Dalam fiqh, akad diatas biasa disebut dengan *al-'aqad al-fudhuli*, yaitu akad yang keabsahannya berlaku bila telah telah mendapat persetujuan dari pemilik aslinya (yang mewakili).

2) Akad *ghairu shahih*

Akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafi membagi akad *ghairu shahih* itu menjadi dua macam, yaitu:

a) Akad *batil* yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'.

Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas atau terdapat unsur tipuan (*gharar*), seperti menjual ikan dalam lautan atau salah satu pihak tidak cakap bertindak hukum.

b) Akad *fasid* adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas.

Misalnya, menjual rumah yang tidak jelas tipe, jenis, dan bentuknya, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Jual beli ini dianggap sah apabila unsur-unsur yang menyebabkan ke-*fasid*-annya itu dihilangkan yakni dengan menjelaskan tipe, jenis dan bentuk rumah yang dijual tersebut.

Akan tetapi, jumhur ulama' fiqh menyatakan bahwa akad yang *batil* dan akad yang *fasid* mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan akibat hukum apapun.

- b. Ditinjau dari segi penamaannya, para ulama fiqh membagi akad menjadi dua macam, yaitu:²⁸
- 1) Akad *musammah* yaitu akad yang ditentukan nama-namanya oleh syara' serta dijelaskan hukum-hukumnya, seperti jual beli, sewa menyewa, perkawinan, dsb.
 - 2) Akad *ghairu musammah* yaitu akad yang penamaannya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka di sepanjang zaman dan tempat, seperti *istishna'*, *bai' al-wafa'*, dsb.
- c. Ditinjau dari segi disyariatkan atau tidak, terbagi dua yaitu:²⁹
- 1) Akad *musyara'ah* yaitu akad-akad yang dibenarkan syara', umpamanya jual beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga *hibah*, dan *rahn*.
 - 2) Akad *mamnu'ah* yaitu akad-akad yang dilarang syara', seperti menjual anak binatang yang masih dalam kandungan.
- d. Ditinjau dari sifat bendanya, akad dibagi dua, yaitu:³⁰
- 1) Akad *'ainiyah* yaitu akad yang objeknya berupa benda berwujud. Karena objeknya berupa benda, berarti hukum asalnya adalah mubah selama tidak ada dalil-dalil yang mengharamkannya. Dalam

²⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ..., h. 148

²⁹ Teuku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, cet. 3, Edisi 2, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 109

³⁰ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, ..., h. 18

akad yang bersifat *'ainiyah*, kesempurnaan akad tergantung pada penyerahan benda (*'ayn*) sebagai objek akad. Misalnya dalam transaksi jual beli, akad dikatakan sempurna apabila benda yang dijadikan objek perdagangan telah diserahkan kepada para pihak.

2) Akad *ghairu 'ainiyah*, yaitu akad yang kesempurnaannya tergantung pada objek perbuatan seseorang (*fi'il*) untuk melaksanakan akad. Pada akad ini, kesempurnaannya hanya didasarkan pada bentuk perbuatan akadnya saja dan tidak mengharuskan adanya penyerahan objek tertentu yang berupa benda. Karena objeknya berupa perbuatan, maka ketentuan yang berlaku adalah kaidah fiqh yang menyatakan bahwa hukum asal perbuatan manusia terikat dengan hukum syara'. Misalnya, benda yang diwakafkan otomatis menjadi benda wakaf.

e. Ditinjau dari bentuk atau cara melakukan akad. Dari sudut ini, dibagi dua pula, yaitu:³¹

1) Akad *asy-Syakli*, yaitu akad-akad yang harus dilaksanakan dengan tata cara tertentu. Misalnya, pernikahan yang harus dilakukan dihadapan para saksi, akad yang menimbulkan hak bagi seseorang atas tanah, yang oleh undang-undang mengharuskan hak itu dicatatkan di kantor agraria.

³¹ Teuku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, ..., h. 109

- 2) Akad *ar-Radha'I*, yaitu akad-akad yang tidak memerlukan tata cara. Misalnya, jual beli yang tidak perlu di tempat yang ditentukan dan tidak perlu dihadapan pejabat.
- f. Ditinjau dari dapat tidaknya dibatalkan akad. Dari segi ini akad dibagi empat macam:³²
- 1) Akad yang tidak dapat dibatalkan, yaitu *aqduzziwaji*. Akad nikah tak dapat dicabut, meskipun terjadinya dengan persetujuan kedua beah pihak, akad nikah hanya dapat diakhiri dengan jalan-jalan yang ditetapkan *syari'at*, seperti talak, *khulu'*, atau karena keputusan hakim.
 - 2) Akad yang dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak, seperti jual beli, *shulh*, dsb.
 - 3) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak pertama. Misal, *rahn* dan *kafalah* merupakan keharusan bagi si *rahin* dan si *kafil*, tidak merupakan keharusan oleh si *murtahin* (orang yang memegang gadai) atau si *makful lahu* (orang yang memegang tanggungan). Si *murtahin* boeh melepaskan *rahn* kapan saja dia kehendaki.
 - 4) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak kedua, yaitu seperti: *wadi'ah*, *'ariyah*, dan *wakalah*.
- g. Ditinjau dari segi tukar-menukar hak. Dari segi ini akad dibagi dua:³³

³² Teuku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, ..., h. 111

³³ Teuku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, ..., h. 112

- 1) Akad *muawadhah* yaitu akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti jual beli, sewa-menyewa, *shulh*, terhadap harta dengan harta.
 - 2) Akad *tabarru'at* yaitu akad-akad yang berdasarkan pemberian dan pertolongan, seperti hibah dan *'ariyah*.
 - 3) Akad yang mengandung *tabarru'* pada permulaan tetapi menjadi *muawadhah* pada akhirnya, seperti *qardh* dan *kafalah*. *Qardh* dan *kafalah* ini permulaannya *tabarru'*, tetapi pada akhirnya menjadi *muawadhah* ketika si *kafil* meminta kembali uangnya kepada si *madin*.
- h. Ditinjau dari segi waktu berlakunya, terbagi dua yaitu:³⁴
- 1) Akad *fauriyah* yaitu akad-akad yang pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama. Misalnya, jual beli walaupun dengan harga yang ditanggihkan. Demikian pula *shulh*, *qardh*, dan hibah. Semua akad ini dipandang telah selesai apabila masing-masing pihak telah menyempurnakan apa yang dikehendaki oleh akad.
 - 2) Akad *mustamirrah* dinamakan juga akad *zamaniyah* yaitu akadd yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang menjadi unsur asasi dalam pelaksanaannya. Contohnya: *ijrah*, *'ariyah*, *wakalah*, dan *syirkah*. Pelaksanaan akad-akad ini adalah dengan selesai

³⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ..., h. 150

digunakannya manfaat yang disewa, atau yang dipinjam atau dilaksanakan tugas-tugas perkongsian.

- i. Ditinjau dari ketergantungan dengan yang lain. Akad dari segi ini dibagi dua, yaitu:³⁵
 - 1) Akad '*asliyah* yaitu akad yang berdiri sendiri, tidak memerlukan adanya sesuatu yang lain, misalnya jual beli, *ijarah*, *wadi'ah*, *'ariyah*.
 - 2) Akad *tabi'iyah* yaitu akad yang tidak dapat berdiri sendiri karena memerlukan sesuatu yang lain, seperti: *rahn* dan *kafalah*. *Rahn* tidak dilakukan apabila tidak ada utang.
- j. Ditinjau dari segi maksud dan tujuan yang akan dicapai. Akad dapat dibedakan menjadi beberapa macam:³⁶
 - 1) Akad *at-Tamlikiyah* merupakan akad yang bertujuan untuk kepemilikan. Objek kepemilikan dapat diwujudkan dalam bentuk benda maupun manfaat. Misalnya jual beli, *ijarah*.
 - 2) Akad *al-Isytirak* merupakan akad yang bertujuan melakukan kerjasama menjalankan suatu usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Termasuk dalam kategori ini adalah semua akad musyarakah dan mudharabah, muzara'ah, musyqaqah.
 - 3) Akad *al-Ithlaq* yaitu suatu akad yang bertujuan untuk menyerahkan tanggung jawab kewenangan (*tauliyah*) kepada orang lain. Misalnya, *wakalah*.

³⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ..., h. 150

³⁶ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, ..., h. 21

- 4) Akad *at-Tausiq* yaitu akad yang dimaksudkan untuk menanggung atau menjamin sesuatu yang menjadi kewajiban pihak lain. Misalnya, *kafalah*, *hawalah*, dan *rahn*.
 - 5) Akad *al-Hifdh* yaitu akad yang dimaksudkan untuk memelihara harta benda yang diamanahkan seseorang kepada pihak lain. Misalnya *wadi'ah*.
- k. Ditinjau dari kompensasi akad yang akan diperoleh, dibagi dua, yaitu:³⁷
- 1) Akad *tabarru'* yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharap ridha dan pahala dari Allah, sama sekali tidak ada unsur mencari “*return*” ataupun motif. Akad yang termasuk kategori ini adalah: *hibah*, *waqaf*, *wasiat*, dll.
 - 2) Akad *Tijarah* yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan berdasarkan rukun dan syarat yang harus dipenuhi semuanya. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: *murabahah*, *salam*, *musyarakah*, dll.

B. Ijarah dalam Islam

1. Pengertian *Al-Ijārah*

Al-Ijārah berasal dari kata *al-Ajru* (الأجر) yang arti menurut bahasanya ialah *al-Twadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti

³⁷ Gemala Dewi, *et al.*, h. 151

dan upah.³⁸ Adapun menurut Istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *Ijārah*, antara lain sebagai berikut:

a. Menurut Ulama Hanafiyah

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ
Ijārah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

b. Menurut Malikiyah

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ الْآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمُنْقُولَاتِ
Ijārah adalah nama bagi akad-akad untuk kemangfaatn yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan.

c. Menurut Sayyid sabiq

Ijārah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

d. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie

Ijārah adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imabaln, sama dengan menjual manfaat.³⁹

e. Menurut Amir Syarifuddin

Ijārah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau tansaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.⁴⁰

Dari definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *Ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.⁴¹ Adapun

³⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 77.

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), h. 114-115.

⁴⁰ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), Cet: II, h. 216.

istilah-istilah dalam *al-Ijārah* pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu'ajjir* (orang yang menyawakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta'jir* (orang yang menyewa = penyewa). Dan, sesuatu yang di akadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* (Sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). Dan setelah terjadi akad *Ijārah* telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah, dan orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, akad ini disebut pula *Mu'addhah* (penggantian).⁴²

Al-Ijārah ada dua macam yaitu *Ijārah al'Ain* dan *Ijārah ad-Dzaimah*.

- a. *Ijārah* atas manfaat (*Ijārah al'Ain*) disebut juga sewa-menyewa. Dalam *Ijārah* bagaian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat darisuatu benda.
- b. *Ijārah* atas pekerjaan (*Ijārah ad-Dzaimah*) disebut juga upah-mengupah. Dalam *Ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang⁴³

2. Dasar Hukum *Al-Ijārah*

Al-Ijārah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan *muamallah* yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah Mubah atau boleh bila

⁴¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 317.

⁴² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah 13*, (Bandung : PT. AL – Ma'arif, 1987) h. 9.

⁴³ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Sayfi'i*, (Jakarta: PT. Niaga Swadaya, 2010), h. 50.

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'*.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-Ijārah* sebagai berikut:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka (Al-Thalaq: 6)”.

Dasar hukum *ijārah* dari hadits/sunnah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (Riwayat Ibnu Majah).

Perlu diketahui bahwa tujuan di syariatkan *al-Ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup.⁴⁴

3. Rukun dan syarat *Ijārah*

Menurut Hanafiyah rukun *Ijārah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *Ijārah* ada empat yaitu:

- a. Dua orang yang berakad (akid) yaitu *mua'jir* (orang yang menyewakan atau orang yang memberi upah) dan *musta'jir* (orang yang menyewa sesuatu atau menerima upah).
- b. *Sighat* (Ijab dan kabul)
- c. Sewa atau imbalan
- d. Manfaat⁴⁵

⁴⁴ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, dkk. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 277-278.

⁴⁵ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994), h. 304.

Adapun syarat-syarat *Ijārah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen yaitu sebagai berikut:

- a. Berkaitan dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah bahwa kedua orang tersebut tidak harus mencapai usia baligh hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *Ijārah*.
- c. Manfaat yang menjadi objek *al-Ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- d. Objek *al-Ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- e. Objek *al-Ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
- g. Objek *Al-Ijārah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. *al-Ijārah* harus jelas, tertentu, dan
- h. *Ujrah* atau upah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.⁴⁶

Adapun ciri dan Mekanisme *Al-Ijārah* adalah sebagai berikut:

- a. Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*), yaitu memperoleh pembayaran sewa dan/atau biaya lainnya dari penyewa

⁴⁶ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dkk. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 278-280.

(*musta'jir*); dan mengakhiri akad *Ijārah* dan menarik objek *Ijārah* apabila penyewa tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.

- b. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa antara lain, yaitu:
 1. menyediakan objek *Ijārah* yang disewakan
 2. menanggung biaya pemeliharaan objek *Ijārah*
 3. menjamin objek *Ijārah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
- c. Hak penyewa (*musta'jir*), antara lain meliputi:
 1. menerima objek *Ijārah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
 2. menggunakan objek *Ijārah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan.
- d. Kewajiban penyewa antara lain meliputi:
 1. membayar sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan
 2. mengembalikan objek *ijarah* apabila tidak mampu membayar sewa
 3. menjaga dan menggunakan objek *Ijārah* sesuai yang diperjanjikan
 4. tidak menyewakan kembali dan/atau memindahtangankan objek *Ijārah* kepada pihak lain.⁴⁷

⁴⁷ <http://fileperbankansyariah.blogspot.com/2011/03/definisi-ijarah.html>, diakses pada hari rabu 15 Oktober 2014.

4. Pembatalan *Al-Ijārah*

Ijārah merupakan akad yang tidak membolehkan adanya pembatalan pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya pembatalan. Faktor-faktor penyebab ijarah menjadi batal.

- a) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan orang yang menyewa. Missal: barang yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati.
- b) Terpenuhinya manfaat benda *Ijārah* atau selesainya dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali ada alasan yang melarang membatalkannya. Missal: masa *Ijārah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panenanya. Dalam kondisi demikian, status benda *Ijārah* masih berada di tangan penyewa dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah sesuai kesepakatan.

Ketika masa *Ijārah* telah berakhir, *musta'jir* harus mengembalikan benda *Ijārah* kepada *mu'jir*. Apabila benda *Ijārah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya, untuk benda yang tidak bergerak, *musta'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kopsong dari harta miliknya, jika benda ijarohnya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.⁴⁸

⁴⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, h. 88-89.

5. Pengertian *Ijārah Muntahyah Bit Tamlik*

Ijārah Al Muntahyah bit Tamlik atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan atau hibah ini merupakan terminologi baru yang tidak terdapat dikalangan para fuqaha klasik. Untuk mencari Definisinya kita harus mengurai kata yang terkandung di dalamnya (secara etimologi) selanjutnya baru kita dapat menyimpulkan definisi secara keseluruhan (secara terminologi). Asal susunan katanya, *ijārah al-Muntahyah bit Tamlik* memiliki susunan kata yang terdiri dari “*at-ta’jiir/al-Ijārah* (sewa)” dan “*at-tamliik* (kepemilikan)”.

At-ta’jiir menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala.⁴⁹ Adapun *alijārah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-Ijārah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas pula.⁵⁰

Sedangkan *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa, dan *at-tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai

⁴⁹ *Ibid.*, h. 128

⁵⁰ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Inzani, 2001), h.117.

barang maka bisa disebut dengan akad jual beli. Apabila kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti atas manfaat tersebut maka bisa disebut dengan persewaan. Adapun menurut Habsi Ramli, *Ijārah muntahiyah bittamlik* adalah “Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa”.⁵¹

Sementara itu undang-undang yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijārah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut: Pengertian akad pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Di dalam Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *Ijārah* dan/atau sewa belidalam bentuk *Ijārah Muntahiya Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”.⁵²

⁵¹ Hasbi Ramli. *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance, 2005), h. 63.

⁵² Undang-Undang Republik Indonesia tentang *Perbankan Syariah* Nomor 21 Tahun 2008,(Yogyakarta: Pustaka Mahardika, 2011), h. 14-16.

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan “.....atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”; pengertian akad pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.⁵³ Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

⁵³ *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia*, 2006, h. 21.

Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai;⁵⁴ Pengertian Akad Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijārah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-Ijārah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa,⁵⁵ Pengertian Akad Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi *Ijārah*). Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksisewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS

⁵⁴ WangsaWidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), h. 268-269.

⁵⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al-Ijārah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik*.

tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.⁵⁶

Berdasarkan pengertian akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* baik oleh para tokoh dan Undang-Undang yang berlaku maka dapat disimpulkan bahwa: *Ijārah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa; Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* harus sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku; Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir; Resiko yang dihadapi oleh bank syariah apabila menggunakan akad pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yang bertentangan dengan hukum serta prinsip-prinsip syariah maka yang terjadi adalah berlakunya azas hukum *batal demi hukum*.⁵⁷

⁵⁶ WangsaWidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah...*, h. 269-270.

⁵⁷ Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan bahwa hukum akad terbagi menjadi tiga kategori yaitu akad yang sah, akad yang *fasad*/dapat dibatalkan, dan akad yang batal/batal demi hukum. Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-

Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlik adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijārah* Al-Muntahiyah bit Al-tamlik sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mendefinisikan akad ini adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa.⁵⁸

Fatwa ini ditetapkan dengan pertimbangan bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa beli, yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewasetelah selesai masa sewa. Selain itu fatwa ini dimaksudkan untuk memberi pedoman kepada perbankan Syari'ah dalam operasionalisasi produknya agar sesuai dengan Syari'ah.⁵⁹

Dalam *al-Ijārah* al-Muntahiya bi al-Tamlik, pemindahan hak milik terjadi dengan salah satu dari dua cara yaitu:

- a) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

syaratnya. Akad yang *fasad* (dapat dibatalkan) adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*. Dan yang terakhir adalah akad batal (batal demi hukum) adalah akad yang kurang rukun dan syarat-syaratnya. Lihat, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* pasal 27 dan 28.

⁵⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 117

⁵⁹ Rahmani Timorita Yulianti, *Pola Ijtihad Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syari'ah*, (Jurnal Ilmiah La RibaJurnal Ekonomi IslamVol. I, No. 1, (Juli 2007)

b) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayar relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu untuk menutupi kekurangan tersebut apabila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka ia harus membeli barang tersebut diakhir periode.⁶⁰

Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar jumlahnya, edangkan akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian penyewa dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.

⁶⁰ Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq), h. 234

C. Regulasi *Leasing* dan Macam-macamnya

1. Pengertian *Leasing*

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris, yaitu dari kata “lease” yang berarti sewa-menyewa. Pada dasarnya *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa yang kemudian berkembang dalam bentuk khusus serta mengalami perubahan fungsi menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia, *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha. Dalam Pasal 1 huruf a SK. Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (*leasing*) disebutkan bahwa pengertian *leasing* adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak guna opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating lease*) untuk digunakan oleh lesse selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Pengertian *leasing* dalam SK. Menkeu tersebut menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian *leasing* terdapat beberapa elemen penting, yaitu: pertama, pembiayaan perusahaan, yaitu suatu kegiatan pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan bisnis suatu perusahaan.⁶¹

Dalam perkembangannya, pembiayaan ini juga ditujukan untuk keperluan individu atau perorangan baik untuk keperluan bisnis atau keperluan lainnya. Kedua, penyediaan barang modal, yaitu suatu kegiatan penyediaan barang modal untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan atau

⁶¹ Arhiem, *Sejarah Leasing* (Yogyakarta: Grafindo, 2009), h. 23.

individu dalam memenuhi keperluannya. Menurut Pasal 1 huruf b SK. Menkeu RI No. 1169/KMK 01/1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan, dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee.⁶²

Ketiga, jangka waktu tertentu, yaitu jangka waktu dalam *leasing* yang dimulai sejak diterimanya barang modal oleh lessee sampai dengan perjanjian. Jangka waktu *leasing* ditetapkan dalam tiga kategori, yaitu: 1) jangka singkat, minimal 2 (dua) tahun berlaku bagi barang modal golongan I, 2) jangka menengah, minimal 3 (tiga) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan II dan III, dan 3), jangka panjang, minimal 7 (tujuh) tahun berlaku bagi barang modal golongan bangunan.⁶³

Dalam suatu perjanjian *leasing* terdapat beberapa pihak atau subjek perjanjian: 1) *lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, terdiri dari beberapa perusahaan. Lessor disebut juga sebagai investor, equity holder, owner participants, atau *truster owners*, 2) *lessee*, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal yang dibiayai oleh lessor dan diperuntukan kepada *lessee*, 3) kreditur atau *lender*, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu

⁶² Budi Rachmat, *Multi Finance: Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang dan Pembiayaan Konsumen*, (Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri, 2002), h. 27

⁶³ Eddy.P. Soekadi, *Mekanisme Leasing* (Jakarta: Ghalia, 1986), h. 20.

transaksi *leasing*. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, insurance company trust dan yayasan, dan 4) supplier, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

2. Dasar Hukum *Leasing*

Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Di Indonesia peraturan perundang-undangan saat ini yang menjadi dasar hukum pelaksanaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.010/2009 tentang Perusahaan Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (*Perusahaan Leasing*), serta peraturan Preside RI Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

3. Macam-macam *Leasing*

a. Operating lease.

Operating lease disebut juga *service lease*. Jenis *leasing* ini tidak mempunyai hak opsi, sehingga tidak dibenarkan dilakukan oleh perusahaan finansial. Oleh karena menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*), yang dibenarkan hanya *leasing* yang mempunyai hak opsi. *Operating lease* ini biasanya merupakan suatu corak *leasing* dengan karakteristik sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya relatif singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomis dari barang tersebut.
- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan lessor.
- 3) Tidak diberikan 'hak opsi' bagi lessee untuk membeli barang di akhir masa *leasing*.
- 4) Biasanya *Operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas).
- 5) *Operating lease* biasanya diberikan oleh pabrik atau leveransir, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk-beluk tentang barang tersebut. Dalam *Operating lease*, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab lessor.
- 6) Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap.

- 7) Biasanya lessorlah yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi.
- 8) Biasanya kontrak *leasing* dapat dibatalkan sepihak oleh lessee, dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor.

b. *Financial lease*.

Financial lease ini sering disebut juga dengan capital lease atau full-payout lease. *Financial lease* merupakan suatu corak *leasing* yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :⁶⁴

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif panjang.
- 2) Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh lessor.
- 3) Diberikan hak opsi pada lessee untuk membeli barang diakhir masa *leasing*.
- 4) Finansial lease dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan.
- 5) Harga sewa yang dibayarkan per bulan oleh lessee dapat dengan jumlah yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
- 6) Biasanya lessee yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi.
- 7) Kontrak *leasing* tidak dapat dibatalkan sepihak.

Selain dari kedua bentuk *leasing* tersebut di atas, masih terdapat bentuk-bentuk variatif lainnya dari *leasing*, antara lain sebagai berikut :

⁶⁴ Eddy.P. Soekadi, *Mekanisme Leasing, ...*, h. 22.

1) *Sale and lease back.*

Sale and lease back merupakan suatu jenis pembiayaan dengan mana barang sebenarnya berasal dari lessee, kemudian dibeli oleh lessor. Selanjutnya, barang tersebut oleh lessee disewakan kembali dari lessor untuk suatu periode tertentu. Biasanya *Sale and lease back* ini mengambil bentuk *Financial lease*, oleh karena lessor dari semula memang tidak berkeinginan memiliki barang tersebut. Bentuk dari *Sale and lease back* ini mirip dengan hutang uang untuk suatu keperluan tertentu dengan bayaran cicilan di mana barang tersebut dipergunakan sebagai jaminan hutang.

2) *Direct lease.*

Direct lease merupakan *leasing* di mana barangnya tidak dibeli terlebih dahulu oleh lessor seperti pada *Sale and lease back*, tetapi lessor membeli suatu barang dari pihak ketiga, yaitu pihak supplier, untuk kemudian barang tersebut *dileasingkan* kepada pihak lessee.⁶⁵

3) *Leveraged lease.*

Leveraged lease merupakan suatu jenis financial *leasing* dengan mana pihak yang memberikan pembiayaan di samping lessor juga pihak ketiga. Biasanya *Leveraged lease* ini dilakukan terhadap barang-barang yang mempunyai nilai tinggi, di mana pihak lessor hanya membiayai antara 20 % sampai 40 % dari pembelian barang, sedangkan selebihnya akan dibiayai oleh pihak ketiga, yang

⁶⁵ Abi Asmara, *Perbedaan Antara Leasing dengan Sewa Beli*, (Sumber: <https://legalstudies71.blogspot.com> diunggah pada 10-10-2015, dan diakses pada 25-05-2021 pukul 21.00 Wib)

merupakan hasil pinjaman lessor dari pihak ketiga tersebut dengan memakai kontrak *leasing* yang bersangkutan sebagai jaminan hutangnya. Biasanya dalam *Leveraged lease* ini terdapat juga seorang yang disebut manager, yaitu pihak yang melaksanakan tender kepada lessee, dan mengatur hubungan dan negosiasi antara lessor, lessee, dan debt participant.

4) *Cross border lease*.

Cross border lease merupakan *leasing* dengan mana pihak lessor dan pihak lessee berada dalam dua negara yang berbeda.

5) *Net Lease*.

Ini merupakan bentuk *financial leasing* di mana lessee yang menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak dan asuransinya.⁶⁶

6) *Net-net Lease*.

Ini merupakan bentuk *financial leasing*, di mana lessee tidak hanya menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak saja, bahkan lessee harus juga mengembalikan barang kepada lessor dalam kondisi dan nilai seperti pada saat mulainya perjanjian *leasing*. Sering juga dipakai istilah *non maintenance lease*, baik untuk *net lease* maupun untuk *net-net lease*.

7) *Full Service Lease*.

⁶⁶ Abi Asmara, *Perbedaan Antara Leasing dengan Sewa Beli*, (Sumber: <https://legalstudies71.blogspot.com> diunggah pada 10-10-2015, dan diakses pada 25-05-2021 pukul 21.00 Wib)

Full service lease disebut juga dengan *rental lease* atau *gross lease*. Yang dimaksud adalah *leasing* dengan mana pihak *lessor* bertanggung jawab atas pemeliharaan barang, membayar asuransi dan pajak.

8) *Big Ticket Lease*.

Ini merupakan *leasing* untuk barang-barang yang mahal, misalnya pesawat terbang, dan dengan jangka waktu *leasing* yang relatif lama.

9) *Captive Leasing*.

Yang dimaksudkan dengan *captive leasing* adalah *leasing* yang ditawarkan oleh *lessor* kepada langganan tertentu yang telah terlebih dahulu ada hubungan dengan *lessor*. Biasanya yang menjadi barang obyek *leasing* adalah barang yang merupakan merk dari *lessor* sendiri.

10) *Third Party Leasing*.

Third party leasing merupakan kebalikan dari *captive leasing*. Dalam *third party leasing* ini pihak *lessor* bebas menawarkan *leasing* kepada siapa saja. Jadi, *lessor* tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan *lessee*.⁶⁷

11) *Wrap lease*.

Wrap lease merupakan jenis *leasing* yang biasanya pihak *lessor* tidak mau mengambil resiko, sehingga jangka waktunya lebih singkat dari biasanya. Umumnya dalam *wrap lease* ini, pihak *lessor* akan me-

⁶⁷ Abi Asmara, *Perbedaan Antara Leasing dengan Sewa Beli*, (Sumber: <https://legalstudies71.blogspot.com> diunggah pada 10-10-2015, dan diakses pada 25-05-2021 pukul 21.00 Wib)

lease kembali barang tersebut kepada investor yang mau menanggung resiko, sehingga jangka waktu *leasing* bagi lessee akan menjadi lebih panjang, dan cicilannya menjadi relatif kecil. *Wrap lease* ini belum lazim di Indonesia, dan seringkali bentuk *leasing* seperti ini dipraktikkan terhadap *leasing* komputer.

12) *Straight Payable Lease*, *Seasonal Lease*, dan *Return on Investment Lease*.

Pembagian kepada tiga jenis *leasing* ini adalah terletak pada "cara pembayaran" terhadap cicilan harga barang oleh lessee kepada lessor.

- a) *Straight Payable Lease* adalah *leasing* yang cicilannya dibayar oleh lessee kepada lessor tiap bulannya dan dengan jumlah cicilan yang selalu sama.
- b) *Seasonal Lease* adalah *leasing* yang metode pembayaran cicilannya oleh lessee kepada lessor dilakukan setiap periode tertentu. Misalnya, dibayar tiap tiga bulan sekali.
- c) *Return on Investment Lease* adalah suatu jenis *leasing* di mana pembayaran cicilan oleh lessee kepada lessor hanya terhadap angsuran bunganya saja. Sementara hutang pokoknya baru dibayar setiap akhir tahun dari keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan lessee.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Berdirinya *Leasing Astra Credit Companies (ACC)*

Astra Credit Companies atau biasa di singkat dengan ACC adalah perusahaan pembiayaan mobil dan alat berat. Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.05/2014 ACC melakukan perluasan usaha di bidang Pembiayaan Investasi, Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Multiguna dan Sewa Operasi (*Operating lease*), baik dengan skema konvensional maupun syariah. PT Astra Sedaya Finance yang merupakan cikal bakal ACC berdiri pada 15 Juli 1982 dengan nama PT Rahardja Sedaya, didirikan guna mendukung bisnis otomotif kelompok Astra.⁶⁸

Di tahun 1990, PT Rahardja Sedaya berganti nama menjadi PT Astra Sedaya Finance. Dalam perkembangannya, PT Astra Sedaya Finance memiliki penyertaan saham pada perusahaan asosiasi, yaitu PT Swadharma Bhakti Sedaya Finance, PT Pratama Sedaya Finance, PT Staco Estika Sedaya Finance dan PT Astra Auto Finance yang semuanya telah terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) serta mendapatkan izin dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan dengan nomor izin usaha sebagai berikut :

1. PT Astra Sedaya Finance dengan nomor izin usaha 1093/KMK.013/1989

⁶⁸ Sumber: <https://www.acc.co.id>

2. PT Swadharma Bhakti Sedaya Finance dengan nomor izin usaha 1095/KMK.013/1989
3. PT Astra Auto Finance dengan nomor izin usaha 437/KMK.017/1995
4. PT Staco Estika Sedaya Finance dengan nomor izin usaha 590/KMK.013/1990
5. PT Pratama Sedaya Finance dengan nomor izin usaha 1258/KMK.013/1989

Sejak tahun 1994, PT Astra Sedaya Finance dan perusahaan asosiasinya mengembangkan merek *Astra Credit Companies* untuk mendukung usahanya. ACC berkomitmen penuh untuk meningkatkan layanan pada masyarakat. ACC menyediakan fasilitas pembiayaan untuk pembelian mobil dan alat berat dalam kondisi baru ataupun bekas serta fasilitas Pembiayaan Investasi, Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Multiguna dan Sewa Operasi (*Operating lease*). ACC juga mendukung penjualan mobil melalui jaringan dealer, showroom maupun perseorangan di seluruh wilayah Indonesia. Jaringan ACC tersebar di hampir seluruh kota besar di Indonesia. Saat ini ACC memiliki 75 kantor cabang yang tersebar di 59 kota di Indonesia, dan akan terus bertambah.⁶⁹

ACC selalu mempertahankan reputasinya sebagai perusahaan pembiayaan terkemuka di Indonesia. Saat krisis ekonomi melanda Indonesia di tahun 1998, ACC dapat melewati krisis ini dengan baik. Termasuk juga dapat melunasi pinjaman sindikasi pada tahun 1999, tanpa restrukturisasi.

⁶⁹ Sumber: <https://www.acc.co.id>

Pada tahun 2000, ACC mulai melakukan penerbitan obligasi dengan rating A- dari PT Pemeringkat Efek Indonesia. Saat ini ACC telah meraih peringkat AAA (*idn*) Stable Outlook dari PT Fitch Ratings Indonesia dan peringkat idAAA dari PT Pemeringkat Efek Indonesia. ACC sebagai perusahaan pembiayaan terbesar dan terkemuka di Indonesia, selalu membayarkan nilai pokok hutang dan bunga tepat pada waktunya.

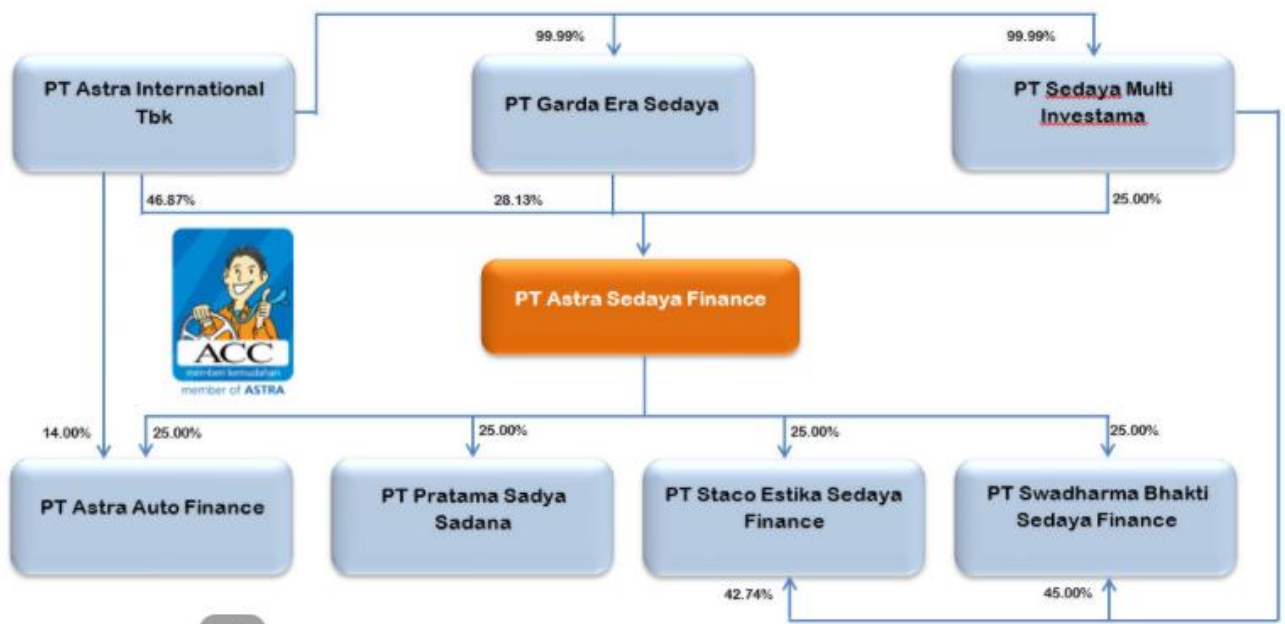
B. Visi dan Misi Astra Credit Companies

Vision: Become the 1st Choice Financing Company with Total Solution

Mission: To Promote Credit for a better living

C. Struktur Grup dan Kepemilikan Astra Credit Companies

Adapun struktur organisasi grup dan kepemilikan



Gambar 3.1
Struktur Grup Astra Credit Companies

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Praktik *Al-Ijārah Al-Mutahiyah Bit-Tamlik* di Leasing Astra Credit Companies

Dalam perjanjian *Ijārah muntahiyah bittamlik* antara nasabah dengan bank maka akad yang digunakan adalah perjanjian baku atau standard, akad bernama, akad pokok dan akad bertempo.

a) Perjanjian Baku

Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan kontrak yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat, sementara pihak lainnya tinggal menerima substansi kontrak tersebut. menjadikan pemakaian formulir-formulir perlu, karena pembuatan transaksi-transaksi penting, sekarang harus diserahkan kepada pejabat-pejabat rendahan, kepada siapa perumusan isi kontrak tidak dapat diserahkan. Dalam perjanjian baku telah ditentukan klausula-klausulanya oleh salah satu pihak, seperti misalnya dalam perjanjian kredit bank, polis asuransi, leasing dan lain-lain. Perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Dalam perpustakaan hukum telah dicoba untuk membuat dasar ikatan dengan syarat-syarat baku.

Pada dasarnya, masyarakat menginginkan hal-hal yang bersifat pragmatis. Artinya dengan menandatangani perjanjian baku, ia akan

segera mendapatkan sesuatu yang diinginkannya, tanpa memerlukan waktu dan pikiran yang lama. Seperti, misalnya, apabila ia membutuhkan pembiayaan bank, maka begitu ia menandatangani perjanjian pembiayaan, maka perjanjian sudah terjadi. Dengan telah ditandatanganinya standar kontrak tersebut, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Hak dari nasabah adalah menerima barang atau jasa dari bank, dan kewajibannya membayar pokok dan margin sesuai yang disepakatinya dalam formulir perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan bank.

b) Akad Bernama

Yang dimaksud dengan Akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain.

c) Akad Pokok

Jika dilihat dari kedudukannya akad *Ijārah muntahiyah* termasuk dalam Akad pokok. Yang dimaksud dengan akad pokok (*al-'aqd alashli*) adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Yang termasuk kedalam jenis akad ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri seperti akad jual beli, sewa menyewa, penitipan, pinjam pakai, dan lain sebagainya. Dalam hal ini yang menjadi akad pokok adalah akad *Ijārah muntahiyah bittamlik* itu sendiri.

d) Akad Asesoir

Akad asesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri, melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidaknya akad tersebut. Dalam perjanjian *Ijārah muntahiyah bittamlik* ini yang menjadi akad asesoir adalah akad murabaha, artinya jika nasabah ingin membeli obyek *Ijārah muntahiyah bittamlik* pada masa akhir sewa, maka dibuatlah akad murabahah (jual- beli) antara bank dengan nasabah, dan jika nasabah tidak mau membeli obyek sewa *Ijārah muntahiyah bittamlik* pada akhir masa sewa atau dengan kata lain nasabah hanya menyewa obyek *Ijārah muntahiyah bittamlik*, maka hanya akan ada akad *Ijārah muntahiyah bittamlik* saja.

Oleh karena itu apabila akad *Ijārah muntahiyah bittamlik* tidak ada maka akad murabahah (jual beli) ini juga tidak akan ada. Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum Islam yang berbunyi “suatu yang mengikut-mengikut” (*at-tabi' tabi'*) artinya perjanjian asesoir ini yang mengikut kepada perjanjian pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut.

e) Akad Bertempo

Serta dilihat dari segi unsur tempo yang terdapat didalam akad *Ijārah muntahiyah bittamlik*, maka akad *Ijārah muntahiyah bittamlik* termasuk dalam akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*). Yang dimaksud dengan akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*), adalah akad yang

didalamnya unsure waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Yang termasuk dalam kategori akad ini yaitu akad sewa menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa, dan lain-lain.

Dalam akad sewa menyewa misalnya termasuk bagian dari isi perjanjian adalah lamanya masa sewa yang ikut menentukan besar kecinya nilai akad. Tidak mungkin suatu akad sewa menyewa terjadi tanpa adanya unsur lamanya waktu dalam mana persewaan berlangsung.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka sistem akad pada *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk* di *Leasing Astra Credit Companies* menggunakan akad pokok dan akad bertempo. Hal ini disebabkan dalam akad yang dilaksanakan oleh leasing ACC terdapat unsur akad pokok seperti akad jaul beli, sewa menyewa, penitipan, pinjam pakai, dan lain sebagainya, kemudian terdapat unsur sewa menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa, dan lain-lain.

2. *Praktek Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk di Leasing Astra Credit Companies*

Jual beli dan sewa beli adalah merupakan bagian yang memegang peranan penting dan sangat besar dalam lalu lintas perdagangan terutama dalam masa pembangunan dan kemajuan teknologi seperti sekarang ini yang membawa akibat bahwa frekuensi hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain meningkat dengan pesatnya terutama dalam

hubungan hukum yang berwujud perjanjian. Oleh karena sewa menyewa, jual beli dan sewa beli lahir karena adanya suatu hal yang diperjanjikan diantara kedua pihak yang membuatnya kemudian menimbulkan hubungan hukum.

Sebagaimana hasil observasi dan wawancara dengan informan penelitian dapat diungkapkan sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah suatu transaksi diantara dua belah pihak, yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan layanan kepada pihak kedua selama batas waktu tertentu dan biasanya akan di ikat ke dalam sebuah transaksi hitam di atas putih melalui surat perjanjian melalui notaris”.⁷⁰

Demikian pula ditambahkan oleh Dedi Kurniawan, yakni sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Kalau dalam undang-undang itu disebutkan bahwa sewa menyewa itu adalah perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain”.⁷¹

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dari pemilik barang dengan pihak penyewa barang. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya”.⁷²

Demikian pula dijelaskan oleh konsumen PT Leasing ACC yang mengungkapkan sebagai berikut:

⁷⁰ Wawancara dengan Indra Kusumawardhana selaku Branch Manager PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 15 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

⁷¹ Wawancara dengan Dedi Kurniawan selaku Operator Head PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 16 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

⁷² Wawancara dengan Erika Hazriana selaku Admin Credit PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 16 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

“Sewa menyewa itu adalah suatu transaksi yang dilakukan antara dua orang yang disepakati dengan perjanjian tertentu dalam kurun waktu tertentu”⁷³.

“Ya sewa menyewa itu setahu saya suatu perjanjian yang disepakati oleh dua pihak yang di bubuhkan di dalam hitam dan putih yang ditandatangani di atas materai dan harus ditaati oleh penyewa”⁷⁴.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan di atas, maka dapat penulis pahami bahwa: a) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak pertama adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang) dan pihak kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang; b) Ada unsur esensial dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa menyewa. Namun harga sewa tidak mesti berbentuk uang.

a. Prosedur dalam Sewa Menyewa

Leasing pada prinsipnya merupakan industri multidisiplin yang meliputi antara lain bidang perpajakan, keuangan dan konsep akuntansi. Dari definisi leasing yang telah dibahas pada awal bab ini dapat disimpulkan bahwa leasing mengandung arti suatu perjanjian antara pemilik barang (*lessor*) dengan pemakai barang (*lessee*). Mekanisme leasing tersebut merupakan dasar-dasar dalam suatu transaksi leasing (*basic lease*). Pihak lessee berkewajiban membayar sewa secara periodik kepada *lessor* sebagai kompensasi atas penggunaan barang tersebut.

⁷³ Wawancara dengan Fajarudin, Konsumen Leasing *Astra Credit Companies*, pada 17 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

⁷⁴ Wawancara dengan Abdul Gani, Konsumen Leasing *Astra Credit Companies*, pada 17 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

Sebagaimana diungkapkan oleh para informan penelitian sebagai berikut:

“Kredit yang dilakukan oleh pada PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu hampir sama dengan kredit yang dilakukan oleh bank. Kredit yang dimaksud adalah pemberian pinjaman oleh PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu kepada debiturnya dalam jumlah tertentu untuk pembiayaan mobil, dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama antara kreditur dan debitur, dengan ketentuan-ketentuan yang disetujui bersama yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit, yang berisi antara lain kesediaan debitur untuk membayar kembali kreditnya, termasuk beban bunga kredit. Yang pertama dilakukan dalam permohonan kredit adalah calon debitur datang ke dealer/showroom yang dikehendaki untuk membeli mobil, yang cara pembayarannya secara berkala atau kredit dengan menentukan PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu sebagai pihak yang akan mendanai kredit tersebut. Selanjutnya calon debitur mengisi formulir aplikasi dan memenuhi persyaratan kredit untuk diajukan ke PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu”⁷⁵.

Ditambahkan pula oleh infoirman lain, yakni sebagai berikut :

“Ya kalau prosedur pihak yang akan melakukan transaksi di ACC ini caranya:

- 1) Pihak salesman dari dealer/showroom datang langsung ke PT. *Astra Credit Companies* untuk menyerahkan aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur.
- 2) Pihak dealer/showroom mengirim fax kepada PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu, yang berisi aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur.
- 3) Aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur diambil oleh pihak PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu ke dealer/showroom yang bersangkutan.

Kemudian aplikasi dan persyaratan yang harus dipenuhi calon debitur dalam pengajuan kredit mobil, antara lain: Ketentuan umumnya adalah bunga kredit berbeda-beda tergantung pada merk mobil dan status mobil (mobil baru atau mobil bekas) yang akan dikredit, 1) Jangka waktu kredit antara 1 (satu) hingga 5 (lima) tahun; 2) Besarnya kredit disesuaikan dengan pendapatan calon debitur. Kemudian kalau syarat umum itu biasanya:

- a. Foto copy KTP
- b. Foto copy kartu keluarga

⁷⁵ Wawancara dengan Indra Kusumawardhana selaku Branch Manager PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 18 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

- c. Surat persetujuan
- d. Data pekerjaan
- e. Data jaminan: yang menjadi jaminan dalam perjanjian disini adalah mobil itu sendiri. Selama kredit belum dilunasi oleh calon debitur, maka surat-surat kepemilikan atas mobil yang dikreditkan dipegang oleh PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu.

Setelah semua persyaratan dipenuhi, maka permohonan kredit diajukan ke Dealer Service Officer (DSO) PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu untuk dilakukan proses registrasi. Kemudian data tersebut dimasukkan ke komputer yang dikenal dengan istilah QDQR (*Quick Data Quick Review*). Langkah selanjutnya nanti konsumen akan di survey, kemudian di analisis, kemudian menunggu hasil apakah di setujui atau di tolak, seperti itu”.⁷⁶

Ditambahkan pula oleh Dedi Fahrizal menjelaskan:

“Ya prosedurnya kalau syarat umumnya itu seperti KTP, KK, data pekerjaan, kemudian melengkapi persyaratan, untuk selanjutnya di ajukan kepada pihak Leasing, kemudian nanti konsumen di survey oleh pihak leasing, dan menunggu apakah pengajuan konsumen tersebut di setujui atau tidak”.⁷⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas, maka dapat dipahani bahwa prosedur dalam pengajuan kredit atau perjanjian sewa-menyewa di Leasing ACC Kota Bengkulu prosedurnya adalah calon kreditur melengkapi syarat umum seperti KTP, KK, data pekerjaan, untuk selanjutnya di ajukan kepada pihak Leasing, selanjutnya setelah persyaratan diterima oleh pihak Leasing, konsumen di survey, dan menunggu apakah pengajuan konsumen tersebut di setujui atau tidak.

- b. Sistem Praktek Sewa Menyewa (*Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik*)

Adapun paktek sewa menyewa di Leasing ACC dapat dijelaskan oleh informan penelitian sebagai berikut :

⁷⁶ Wawancara dengan Rina Stia Gustiani selaku Credit Analisis PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 18 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

⁷⁷ Wawancara dengan Dedi Fahrizal selaku Sales Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 18 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

“Pada praktek sewa menyewa dibuat dibawah tangan, diketahui oleh dua orang saksi dan kemudian di legalisasi oleh notaris, dengan cara sebagai berikut :

- 1) Para pihak membuat kontrak sendiri yaitu antara nasabah dengan bank (konsep dibuat sendiri), sebelum ditandatangani oleh para pihak dan saksi, kontrak tersebut dimintakan legalisasi tanggal dan tandatangan oleh notaris.
- 2) Penandatangananannya dilakukan di hadapan notaris. Dilegalisasi oleh notaries bukan isi kontraknya.
- 3) Legalisasi adalah sesuai bunyi aslinya.
- 4) Jika terjadi permasalahan dikemudian hari, maka notaries menjamin tentang:
 - a) Kepastian tanggal dalam akta
 - b) Akta tersebut benar-benar dibuat para pihak
 - c) Akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.
- 5) Mengenai isi kontraknya bisa dipermasalahkan
- 6) Adanya kewajiban bagi notaries untuk membacakan kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut, dan ada kewajiban moral untuk membuat saran hukum, tetapi tidak mengikat para pihak, dan menanyakannya kepada para pihak tentang kebenaran isi kontrak tersebut.

Yang menjadi obyek kotrak/akad *Ijārah* adalah manfaat dari penggunaan aset, bukan aset itu sendiri. Hal ini erat kaitannya dengan rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti penggunaan manfaat aset dalam bentuk sewa karena itu manfaat penggunaan asetlah yang dijamin, bukan aset itu sendiri. Aset bukanlah obyek kontrak ini. meskipun kontrak *Ijārah* kadang-kadang menganggapnya sebagai obyek dan sumber manfaat”.⁷⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas, maka dapat penulis pahami bahwa Praktek akad *Ijārah* adalah akta di bawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, atau dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tidak dihadapan, atau dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris. Dengan demikian akta di bawah tangan adalah surat yang

⁷⁸ Wawancara dengan Indra Kusumawardhana selaku Branch Manager PT. Di Leasing Astra Credit Companies Kota Bengkulu, pada 19 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

sengaja dibuat dan ditandatangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang akan dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya. Oleh karena itu akta dibawah tangan merupakan alat bukti permulaan bukti tertulis.

3. Contoh Pelanggaran Perjanjian Sewa Menyewa di Leasing *Astra Credit Companies*

Seiring berjalanya waktu, terkadang terdapat pelanggaran atau ketidakmampuan kedua belah pihak untuk memenuhi perjanjian yang telah di buat. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan informan penelitian dapat diketahui sebagai berikut:

a) Tidak mampu menjalankan apa yang sudah menjadi perjanjian

“Ya memang sering terjadi bahwa penyewa juga seringkali melakukan tindakan di luar perjanjian yang telah disepakati yaitu adanya penyewa yang mengembalikan kendaraan (mobil) melebihi waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa mobil yang telah di buat sebelumnya oleh kedua belah pihak. Salah satu contohnya yang pernah terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa mobil antara pihak Leasing dengan Bapak X. Perjanjian tertulis yang telah disepakati antara Bapak X dengan leasing salah satunya memuat adanya jangka waktu pengembalian mobil yaitu selama 12 (dua belas) jam sewa secara lepas kunci, namun dilaksanakan oleh Bapak X selama 18 (delapan belas) jam, sehingga terjadi overtime”.⁷⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat peneliti pahami bahwa pihak penyewa telah melakukan pelanggaran perjanjian di mana pihak Leasing telah memenuhi prestasi dengan

⁷⁹ Wawancara dengan Dendi Mandala Putra selaku Surveyor Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 19 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

menyerahkan 2 (dua) unit mobil dalam keadaan siap jalan dan prima dengan melakukan pengecekan secara berkala, sedangkan pihak penyewa melakukan perjanjian dengan kesepakatan awal menyewa selama 12 (dua belas) jam akan tetapi dalam pengembaliannya melebihi waktu yang di erjanjiakan yaitu 18 (delapan belas) jam sehingga melebihi waktu sewa selama 6 (enam) jam. Sedangkan jenis pelanggaran perjanjian yang dilakukan adalah termasuk melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, dalam hal ini penyewa wajib bertanggung jawab secara penuh atas keterlambatan yang dilakukannya.

b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis dengan informan penelitian dapat dilihat sebagai berikut :

“ada pula contoh pelanggaran seperti adanya tindakan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjian antara pihak Wawa Rental dengan penyewa yaitu mengenai bentuk pelanggaran perjanjian yang dilakuakan oleh X melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, keterlambatan dalam hal ini adalah mengenai pembayaran uang sewa”.⁸⁰

Menurut penulis, sikap X ini merugikan pihak leasing atas pelanggaran yang dilakukannya yaitu tidak mampu memenuhi kewajibannya dengan membayar sisa uang sewa yang telah di sepakati sebelumnya yaitu melunasi uang sewa setelah

⁸⁰ Wawancara dengan Dedi Kurniawan selaku Operator Head PT. Di Leasing Astra Credit Companies Kota Bengkulu, pada 20 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

mengembalikan objek sewa. Mengenai pelanggaran atau gagal dalam pembayaran yang dilakukan pihak penyewa X melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat yaitu seharusnya melakukan pelunasan pembayaran pada waktu pengembalian, namun pihak penyewa belum dapat memenuhinya dan hanya meninggalkan jaminan dan belum memberikan kepastian tanggal berapa akan melunasinya.

c) Melanggarn perjanjian yang idak seharusnya

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diketahui yakni sebagai berikut :

“Pernah ada contoh kasus adanya tindakan yang melanggar atau dilarang menurut perjanjian dan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjian antara pihak leasing dengan penyewa yaitu mengenai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh penyewa dengan pihak leasing melakukan apa yang menurut perjanjian dilarang dalam hal ini penyewa menggadaikan objek sewa yaitu 1 (satu) unit mobil Daihatzu xenia, penyewa telah membaca dan menyepakati apa yang ada dalam isi perjanjian yang secara tertulis telah dibuat dengan pihak leasing secara atau dengan lepas kunci. Dengan ketentuan salah satunya menyewa mobil kepada pihak penyewa selama 1 (satu) bulan atau 30 (tiga puluh) hari, yang mana mobil tersebut di sewa untuk di gunakan sebagai sarana transportasi demi kelancaran usaha yang baru di dirikan oleh penyewa. Dengan hanya melakukan pembayaran secara penuh dari total harga sewa keseluruhan waktu sewa”.⁸¹

Pihak Wawa Rental dalam hal ini merasa sangat dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh penyewa yaitu harus menebusan barang sewa yaitu 1 (satu) unit mobil yang telah di

⁸¹ Wawancara dengan Erika Hazriana selaku Admin Credit PT. Di Leasing Astra Credit Companies Kota Bengkulu, pada 20 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

gadaikan oleh penyewa pihak kepada pihak ke 3 (tiga) dengan ketentuan pihak penyewa harus mengembalikan semua tunggakan atas uang sewa dan gadai pada tanggal yang sudah ditentukan.

4. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Melakukan Praktek Sewa Menyewa

Dalam setiap transaksi atau pelaksanaan perjanjian pastinya terdapat faktor pendukung dan penghambat, adapun faktor pendukung dan penghambat tersebut dapat dijelaskan oleh informan sebagai berikut :

“Kalau faktor pendukungnya adalah adanya kebutuhan penyewa atau konsumen untuk melakukan transaksi untuk sewa menyewa kendaraan. Kalau faktor penghambatnya, misalnya seperti faktor internal dari diri penyewa itu sendiri yang tidak memiliki rasa konsistensi dan komitmen yang tinggi dalam menjalankan perjanjian, kemudian faktor internal lainnya seperti kebutuhan yang mendesak sehingga menyebabkan penyewa melakukan pelanggaran perjanjian. Faktor eksternalnya seperti lingkungan di sekitar penyewa tersebut yang tidak mendukung”⁸².

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara di atas, dapat penulis pahami bahwa faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan praktek sewa menyewa di leasing *Astra Credit Companies* antara lain: faktor internal yakni kemauan dari penyewa itu sendiri dan konsistensi dan komitmen dari penyewa tersebut, sedangkan faktor eksternal seperti lingkungan di sekitar penyewa tersebut yang tidak mendukung.

⁸² Wawancara dengan Indra Kusumawardhana selaku Branch Manager PT. Di Leasing *Astra Credit Companies* Kota Bengkulu, pada 20 Maret 2021 pukul 09.10 Wib

B. Pembahasan

1. Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik di Leasing Astra Credit Companies*

Mohammad Daud Ali mengartikan asas apabila dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum. Dari definisi tersebut apabila dikaitkan dengan perjanjian dalam hukum kontrak syariah adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat tentang perjanjian terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum kontrak syari'ah.

Meski kita tahu akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* merupakan bentuk akad baru (belum ada ketika zaman Rasulullah) namun kalau dilihat rukun dan syarat akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik (Financial Leasing With Purchase Option)* dapat dinyatakan bahwa akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* telah memenuhi asa- asas dalam perjanjian syariah seperti: asas Tauhid/ Ilahiah, seperti yang sudah disinggung, akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* merupakan akad baru yang belum pernah dilakukan pada zaman Nabi. Meski demikian apabila ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) semangat munculnya akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* dilatar-belakangi atau pengembangan dari akad *Ijārah* sendiri. Asas Kebolehan dan Kebebasan Inovasi dalam Produk; kebebasan berinovasi dalam akad syariah dijamin dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun

2008 Tentang Perbankan Syariah, tepatnya pada pasal 19 yang banyak menyebutkan "...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah". Di dalam kaidah fiqh juga dijelaskan bahwa:

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

Oleh karena itu meski akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* termasuk kedalam akad baru namun akad ini tidak menyalahi hukum syar'i karena kaidah fiqh sendiri telah mengakomodir tentang inovasi dalam akad bermuamalah.

Asas Keadilan dan Persamaan; adil atau 'adl adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukannya sesuai dengan posisinya. Apabila dilihat ketentuan yang ada di dalam akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* baik rukun maupun syaratnya, keduanya sangat mengedepankan dan memberikan porsi yang adil antara pihak bank dan nasabah. Bahkan KHES sendiri menggaransi jika akad tidak sesuai dengan rukun dan syarat yang ditentukan maka akad dianggap batal demi hukum (Pasal 27, 28 dan 261 KHES Tentang Macam-macam Jenis Akad dan Syarat Pelaksanaan akad *Ijārah*). Asas Kejujuran dan Kebenaran; asas kejujuran dan kebenaran ini bisa dikaitkan dengan tidak adanya unsur gharar, maysir, atau riba. Gharar sendiri terjadi ketika tidak ada terdapat kejelasan, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya dalam objek/barang yang dimaksud. Sementara itu dalam rukun dan syarat akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* sangat jelas

semua unsur harus jelas dan tidak menimbulkan spekulasi. Selain itu akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* juga jauh dari unsur maysir, karena akad ini memberikan porsi yang jelas mengenai hak dan kewajiban antara nasabah dan pihak bank ketika pertama kali melakukan akad perjanjian.

Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan; asas ini mensyaratkan agar setiap akad yang dilakukan dalam sistem transaksi ekonomi Islam harus berorientasikan kepada aspek duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual serta individu dan kolektif. Selain itu akad dalam bermuamalah juga harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu kepatuhan terhadap hukum syariah (halal/haram), bermanfaat dan membawa kebaikan (thayib) dalam semua aspek transaksi yang dimaksud tersebut. Seperti yang kita ketahui bersama akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* sudah memenuhi semua unsur yang ada tersebut sehingga dapat memberikan kemanfaatan dan keselamatan baik untuk kepentingan dunia maupun akhirat.

Akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Ditinjau dari Rukun Akadnya Rukun adalah unsur yang mutlak dan harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Untuk mengetahui apakah produk perbankan syariah itu benar-benar sesuai syariah atau tidak, kita bisa menganalisis rukun akad yang ada di dalamnya. Begitu juga dengan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*, untuk mengetahui apakah akad ini sudah sesuai dengan syariat apa belum juga harus dianalisis rukun akad yang ada di dalamnya. Berikut analisis mengenai rukun akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*:

Pertama, adanya shighat. Akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* terdapat dua bentuk akad yaitu akad *Ijārah* yang diakhir dengan janji akad jual beli dan akad *Ijārah* yang diakhiri dengan janji hibah. Pihak yang menyewakan berjanji (wa'ad) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Karenanya dalam akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *Ijārah*, dan pada akhir masa *Ijārah* dibuat suatu akad pengalihan hak atas barang yang disewakan, sehingga ijab dan qabul antara Bank Syariah dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan kepemilikan objek pada awal kesepakatan.

Kedua, pelaksana akad (Al-Aqid). Pihak-pihak yang melakukan akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yaitu Musta'jir (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu Nasabah (debitur) dan Mu'jir (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu Bank Syariah (kreditur).

Ketiga, objek akad (*al-ma'aqud*). Objek akad dalam akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yaitu ma'jur (aset yang disewakan) yaitu manfaat dan jasa pada suatu barang dan ujah (harga sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. 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 *Ijārah Muntahiya Bittamlik* diadakan dan

syarat bahwa objek akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* diserahkan pada waktu akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* 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.

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaatcontracten*). Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau partij otonomi yang berlaku di dalam hukum perjanjian.⁸³

Salah satunya yaitu perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdara, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 yang berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu,

⁸³ Nasrulloh Ali Munif. *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*. (Tulungagung. Jurnal ANNISBAH, Vol. 03, No. 02, April 2017)

tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian apa saja, baik yang diatur dalam KUHPerdara Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII dan yang terdapat di luar Buku III KUHPerdara tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dari KUHPerdara Buku III dan Bab II, sehingga akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* walaupun termasuk kategori perjanjian tidak bernama tetap harus tunduk pada ketentuan KUHPerdara yang akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya. Analisis Akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Ditinjau dari Unsur-Unsur Perjanjiannya

Unsur esensialia dalam perjanjian berfungsi untuk membedakan perjanjian yang satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari sifat transaksi secara keseluruhan baik dari syarat maupun rukunya perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* sama sekali tidak mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara baik unsur sewa menyewa maupun unsur jual beli melainkan suatu bentuk pembiayaan karena terdapat opsi pada saat sebelum disepakati bentuk akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yang akan dipilih. Namun, karena opsi tersebut ditentukan di awal perjanjian maka kedua bentuk perjanjian tersebut bersifat independen yaitu berdiri sendiri.

2. Praktik *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* di Leasing Astra Credit Companies Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 telah ditentukan bahwa dua perjanjian yang ada dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* merupakan dua perjanjian yang terpisah, sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis unsur esensialia dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah dan pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Hal yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli (bai') atau pemberian (hibah), sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* bentuk pertama, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Bab VII KUHPerdara dan perjanjian jual beli yang diatur dalam Bab V KUHPerdara. Sedangkan bentuk kedua, mengandung dua unsur esensialia yaitu unsur esensialia perjanjian sewa menyewa dan perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 KUHPerdara.

Dari kedua bentuk perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* tersebut, yang membedakan dengan perjanjian yang lainnya yaitu saat peralihan hak milik. Dari awal perjanjian nasabah sudah berniat untuk memiliki objek perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* dan Bank Syariah juga sudah berjanji untuk menjual atau menghibahkan. Namun, karena pembayaran dilakukan secara bertahap, maka peralihan hak milik atas kebendaan baru dilaksanakan pada saat nasabah melakukan pembayaran tahap terakhir.

Pada masa pembayaran yang dilakukan secara bertahap, ketentuan-ketentuan yang digunakan yaitu ketentuan pada sewa menyewa.

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Unsur *naturalia* berupa kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak diantaranya: Perjanjian Sewa menyewa dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*, Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada nasabah (penyewa), memelihara barang yang disewakan (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara) dan memberi kepada nasabah kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1556 KUHPerdara); Kewajiban nasabah sebagai pihak yang menyewa yaitu memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian yang ditentukan dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* (Pasal 1561 KUHPerdara) dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*; Perjanjian Jual beli dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*; Kewajiban Bank Syariah sebagai pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan kepada nasabah, menanggung kenikmatan tentram atas barang dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi;

Kewajiban nasabah sebagai pembeli yaitu membayar harga pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian; Perjanjian hibah

dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Penghibahan merupakan adalah suatu perjanjian cuma-cuma. Artinya tanpa imbalan prestasi dari pihak penerima hibah. Sedangkan penghibah juga tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan cacat-cacat tersembunyi.

Begitu juga dengan perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*, ketentuan hibah berlaku setelah seluruh kewajiban-kewajiban perjanjian sewamenyewa dipenuhi; Unsur aksidentalitas merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik*. Unsur aksidentalitas dalam perjanjian *Ijārah Muntahiya Bittamlik* diantaranya yaitu: Pasal 16 angka 5 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa “Bank Syariah dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewakan kepada nasabah”, Pasal 327 ayat (1) dan (2) KHEs menyebutkan: Pihak *mu’jir* dapat melakukan penyelesaian akad *Ijārah Muntahiya bi tamlik* bagi *musta’jir* yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai tenggat waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui shulh/ damai dan/atau pengadilan.

Dalam sistem sewa *Ijārah Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlik* terdapat unsur pemindahan hak milik objek sewa dapat dilakukan dengan cara:

a. Hibah di akhir masa sewa

Kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa perlu masuk kepada sebuah kontrak baru. Juga tanpa pembayaran tambahan dari luar angsuran terakhir dalam masa sewa. Dalam *Ijārah* jenis ini, katakata yang dicantumkan dalam kontrak sebagai berikut: “Jika

penyewa telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa aset tersebut maka pemberi sewa akan menghibahkan aset tersebut kepada penyewa”. Selanjutnya, pengalihan aset itu tergantung pada syarat-syarat kedua belah pihak dan janji hibah bersifat mengikat dan harus dilaksanakan.

- b. Perpindahan kepemilikan (jual-beli) pada akhir masa sewa dengan pembayaran hadiah.

Kesepakatan ini meliputi :

- 1) Suatu kontrak *Ijārah* dilaksanakan dengan nilai dan jangka waktu yang disepakati. Jika masa sewa tersebut berakhir, berakhir pula lah *Ijārah*.
- 2) Sebuah perjanjian yang menyebut penyewa akan masuk pada kontrak jual-beli pada akhir masa *Ijārah*. Untuk itu, selain menunaikan kewajibannya membayar sewa hingga angsuran terakhir, penyewa harus membayar hadiah yang disepakati pada pemilik aset semula.
- 3) Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sama (sebanding) dengan sisa cicilan sewa.

Dalam *Ijārah* ini terdapat janji pemberi sewa bahwa aset dapat dipindahkan kepemilikannya kepada penyewa, kapan pun penyewa kehendaki, sebelum masa sewa berakhir. Harga yang harus dibayarnya adalah sama dengan harga sisa cicilan. Status kontrak ini

tetap kontrak *Ijārah* sampai kepemilikan aset itu dialihkan kepada penyewa melalui akad jual-beli.

- c. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad.

Kesepakatan ini pada dasarnya juga merupakan kontrak jual-beli. Kontrak jual mengandung jumlah yang harus dibayar oleh penyewa (pembeli) untuk aset yang dijual sesudah berakhirnya masa *Ijārah*. Setelah penyewa membayar seluruh kewajibannya, aset yang disewa itu menjadi terjual. Kepemilikan aset tersebut berpindah kepada penyewa (pembeli).

- d. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Kesepakatan ini merupakan kontrak *Ijārah* disertai janji yang dibuat oleh pemberi sewa bahwa ia akan secara bertahap memindahkan kepemilikan aset yang disewa kepada penyewa sampai penyewa memiliki aset tersebut secara penuh. Untuk itu, harga aset yang disewa harus ditentukan dan dibagi dengan masa kontrak. Jika kontrak *Ijārah* batal karena ada alasan-alasan yang mendasar sebelum perpindahan kepemilikan secara penuh kepada penyewa, aset yang disewa menjadi milik bersama penyewa dan pemberi sewa secara proposional.

Segala bentuk muamalah terutama akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bit-tamlik* harus memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut :

1. وجود التراضي (adanya kesukarelaan dari kedua belah pihak)

Kesukarelaan dari kedua belah pihak merupakan prinsip yang paling mendasar dalam transaksi (*al-'uqud*). Prinsip ini didasarkan pada firman Allah, QS. an-Nisa': 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. Anisa: 29)

Ayat ini menetapkan dua prinsip yang menjadi dasar keabsahan perdagangan, yaitu pertama hendaklah perdagangan dilakukan atas dasar suka-rela. Kedua, hendaklah keuntungan satu pihak tidak berdiri di atas kerugian pihak lain. Karenanya, setiap transaksi tanpa dilandasi kerelaan dari kedua belah pihak adalah batal/tidak sah. Sebab itulah, tidak boleh ada pemaksaan atau jeratan (ikrah atau dagtun) berupa apapun dalam transaksi.⁸⁴

2. عدم الغرار (tidak ada spekulatif). *Gharar* adalah sesuatu yang dampaknya masih tersembunyi atau sesuatu yang memiliki dua kemungkinan, sementara yang sering terjadi adalah yang paling dikhawatirkan. Prinsip ini menjadi penting demi terwujudnya

⁸⁴ Umi Khoiriyah & Khairul Umam Al-Basit, *Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit-Tamlík (Leasing) di BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Perspektif Maqashid Syari'ah*, (*Jurnal Ilmiah Istidlal Volume 1, Nomor 2, Oktober 2017*), h. 151

kepastian dan tidak terjadi perjudian yang mengarah pada adanya pihak yang mendzalimi dan didzalimi. Prinsip ini didasarkan pada hadist Nabi:

Artinya: Dari Abu Hurairah, beliau berkata, “Rasulullah melarang jual beli dengan cara melempar kerikil dan jual beli yang mengandung unsur ketidakpastian” [HR. Muslim].

3. " عدم الر (tidak mengandung riba). Akad yang mengandung riba ialah akad jual beli atau hutang piutang yang mengandung kelebihan harta pada salah satu pihak tanpa ada imbalah dari pihak lain. Melihat intensitasnya, dapat dipastikan bahwa larangan riba merupakan prinsip yang sangat penting dan mendasar. Intinya adalah jangan sampai seseorang didzalimi dengan kehilangan hak miliknya tanpa mendapatkan imbalan yang sepadan.
4. عدم الضرر (tidak merugikan). Yang dimaksud prinsip ini adalah bahwa suatu transaksi tidak boleh menimbulkan mudarat atau marabahaya pada salah satu pihak atau kedua belah pihak. Dengan demikian, setiap muamalah yang menimbulkan mudarat atau marabahaya adalah batal.
5. وجود العدل (adil). Dalam melakukan mu'amalah khususnya akad ijarah muntahiya bit-tamlik maka pihak *Leasing Astra Credit Companies* Kota Bengkulu harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, berusaha agar kedua belah pihak yang bertansaksi sama-sama tidak dirugikan, dan tidak membebankan biaya yang besar kepada anggota yang diluar kemampuan anggota, dan lain-lain yang bisa menghindarkan dari

kemudharatan sebagaimana sudah telah disebutkan pada poin sebelumnya.⁸⁵

Dan Wahbah Zuhaili dalam kitab *al Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah* juga menjelaskan salah satu cara agar terwujud keadilan dan sekaligus menolak kemudharatan dari kedua belah pihak yang bertransaksi yaitu dengan cara menetapkan biaya sewa dengan sewajarnya saja artinya tidak terlalu tinggi yang sekiranya tidak memberatkan kepada pihak yang menyewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat diuraikan bahwa (a) *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara *Leasing Astra Credit Companies* Kota Bengkulu sebagai pemberi sewa dan anggota sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh anggota kepada pihak Leasing, yang mengikat Leasing untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa; (b) pihak Leasing wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuanketentuan Bank Indonesia yang berlaku; (c) Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama anggota sejak awal sebelum masa sewa berakhir.

⁸⁵ Umi Khoiriyah & Khairul Umam Al-Basit, *Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (Leasing), ..., h. 151

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat penulis simpulkan bahwa :

1. Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk* di *Leasing Astra Credit Companies* merupakan kombinasi antara akad sewa (*Ijārah*) dengan hak opsional jual beli atau hibah di akhir masa sewa yang sifatnya tidak mengikat. Pada praktek IMBT. Praktek IMBT dilakukan melalui tahap:
 - a) Pihak salesman dari dealer/showroom datang langsung ke PT. *Astra Credit Companies* untuk menyerahkan aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur.
 - b) Pihak dealer/showroom mengirim fax kepada PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu, yang berisi aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur.
 - c) Aplikasi dan persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon debitur diambil oleh pihak PT. *Astra Credit Companies* Bengkulu ke dealer/showroom yang bersangkutan

Kemudian aplikasi dan persyaratan yang harus dipenuhi calon debitur dalam pengajuan kredit mobil, antara lain: Ketentuan umumnya adalah bunga kredit berbeda-beda tergantung pada merk mobil dan status mobil (mobil baru atau mobil bekas) yang akan dikredit, 1) Jangka waktu

kredit antara 1 (satu) hingga 5 (lima) tahun; 2) Besarnya kredit disesuaikan dengan pendapatan calon debitur. Kemudian kalau syarat umum itu biasanya: a) Foto copy KTP; b) Foto copy kartu keluarga; c) Surat persetujuan; d) Data pekerjaan; e) Data jaminan

2. Praktek *Al-Ijārah Al-Mutahiya Bit-Tamlīk* di *Leasing Astra Credit Companies* dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah adalah boleh dilakukan, dimana diketahui bahwa akad *Ijārah* merupakan akad yang memang sudah dicontohkan oleh Nabi Muhammad saw sendiri dan diperkuat oleh firman Allah dalam QS. Anisa ayat 29. Asas Kebolehan dan Kebebasan Inovasi dalam Produk; kebebasan berinovasi dalam akad syariah dijamin dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, tepatnya pada pasal 19 yang banyak menyebutkan "...atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah". Di dalam kaidah fiqh juga dijelaskan bahwa: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

B. Saran

Agar pelaksanaan *Ijārah muntahiyah bittamlīk* pada bank muamalat dapat bermanfaat bagi nasabah dan berjalan efektif, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Meningkatkan sosialisasi yaitu memperlebar kerjasama antara lembaga keuangan dan leasing melalui media elektronik maupun cetak.

2. lembaga keuangan ataupun leasing harus didukung oleh tenaga profesional yang kompeten sekaligus berbasis pengetahuan ekonomi, dan atau hukum ekonomi. Penyediaan sumber daya manusia yang demikian adalah sulit sehingga harus dilakukan secara sungguh-sungguh dengan bekerja sama dengan semua elemen.
3. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Ijārah muntahiyah bittamlik* antara bank muamalat sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai penyewa atau yang membutuhkan dana harus selalu mau duduk berhadapan sampai dengan mencapai kata sepakat sehingga tidak ada penyampaian informasi yang tidak seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Wacana Ulama Dan Cendikia*. Jakarta: Tazkia Intitute. 1999.
- Hendri, Arisson. *Perbankan Syariah Perspektif Praktisi: Sebuah Paparan Komprensif Praktek Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Muamalat Institut. 1999.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Press. 2002.
- Lewis, Marvyn K. Dan Latifa M. Alqoud. *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktek, Prospek*. Jakarta: Serambi. 2003.
- Rivai, Veithzal Dkk. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada. 2008.
- Satori, Djama'an. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pt. Alfabeta, 2017.
- Syafei, Rahmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Cv. Pustaka Grafindo. 2001.
- Usman, Husaini Dkk. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Pt. Bumi Aksara. 2006.
- Faturrahman Djamil, "Hukum Perjanjian Syariah", dalam *Kompilasi Hukum Perikatan* oleh Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Wahbah Az-zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, juz. IV. Damsyik: Dar Al-Fikr, 1989
- Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001
- Abdoerrauf, *Al-Qur'an dan Ilmu Hukum: A Comparative Study*), Djakarta: Bulan Bintang, 1970
- Arhiem, *Sejarah Leasing*, Yogyakarta: Grafindo, 2009

Budi Rachmat, *Multi Finance: Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang dan Pembiayaan Konsumen*, Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri
 Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani

Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq

Jurnal:

Munif, Hasbullah Ali. *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*. Ejournal, An-Nisbah Vol. 03 No. 02, Jurnal Ekonomi Syariah. 2017.

Mudzakir, M. Fakhruddin. Dan Andi Nugraha, *Tinjauan Syariah Tentang Penerapan Akad Ijarah Al-Muntahiya Bittamlik Di Perusahaan Leasing Syariah*. Ejournal, An-Nisbah, Vol.01 No. 02, Jurnal Ekonomi Syariah. 2015.

Yulianti, Rahmani Timorita. 2007. *Pola Ijtihad Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syari'ah*. Jurnal Ilmiah La Riba Jurnal Ekonomi Islam Vol. I, No. 1

Internet:

<https://Sumberfkip.Blogspot.Com/2018/04/Manfaat-Teoritis-Dan-Manfaat-Praktis.Html> (Diakses Pada Tanggal 21 April 2018 Pukul 15.05 Wib).