

BAB IV

KELEBIHAN DAN KEKURANGAN AKAD IMBT DAN MURABAHAH

A. Analisis Akad IMBT

Pada dasarnya menurut buku KHES BAB XI tentang Ijarah pasal 324 Ayat 2, akad pemindahan kepemilikan pada *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* hanya dapat dilakukan setelah akad tersebut berakhir. Akan tetapi dalam perkembangan praktiknya pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

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

Adapun bentuk alih kepemilikan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* antara lain:

1. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa.
2. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
3. Harga ekuivalent dalam periode sewa, yaitu ketika membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
4. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 pada ketentuan umum menyebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Hal ini mengandung maksud bahwa para pihak diberi kebebasan dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan syariat Islam. Selain itu, para pihak bebas untuk menyepakati cara penyelesaiannya. Walaupun demikian dalam menentukan hak dan kewajiban harus berlandaskan pula pada PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 dan KHES. Seperti yang diketahui Akad IMBT memiliki dua bentuk perjanjian.

Kedua bentuk akad tersebut adalah sesuatu hal yang berbeda berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkan. Ketika kedua akad yang berbeda ini diatur dalam satu kesatuan maka akan menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan hak dan kewajibannya. Untuk mengatasi masalah ini dan mempermudah pemenuhan hak dan kewajiban telah diatur dalam Pasal 16 huruf (d) PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yaitu pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai. Walaupun bentuk akad terpisah namun tetap menjadi satu kesatuan dalam akad IMBT.

Sehingga pada akad IMBT bentuk pertama, hak dan kewajiban yang dipenuhi terlebih dahulu yaitu hak dan kewajiban akad ijarah kemudian hak dan kewajiban akad jual beli. kedua, hak dan kewajiban yang dipenuhi yaitu hak dan kewajiban akad ijarah kemudian hak dan kewajiban hibah.

Asas Kebolehan dan Kebebasan Inovasi dalam Produk; kebebasan berinovasi dalam akad syariah dijamin dalam UU Republik Indonesia No 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:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

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

Oleh karena itu meski akad IMBT 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 IMBT 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 Ijarah).

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 IMBT sangat jelas semua unsur harus jelas dan tidak menimbulkan spekulasi. Selain itu akad IMBT 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 dan haram), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thayib*) dalam semua aspek transaksi yang dimaksud tersebut. Seperti yang kita ketahui bersama akad IMBT sudah memenuhi semua unsur yang ada tersebut sehingga dapat memberikan kemanfaatan dan keselamatan baik untuk kepentingan dunia maupun akhirat.

B. Analisis Akad Murabahah

Dalam hal ini, peneliti akan menganalisis akad baku pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah berdasarkan asas-asas dalam berakad/berkontrak yang sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah. Berdasarkan kontrak baku yang disajikan, maka peneliti akan lebih fokus meneliti akad baku pembiayaan murabahah tersebut berdasarkan asas *Al-Musawah* (persamaan atau kesetaraan) karena asas ini sering diabaikan dalam pembuatan akad baku, tidak terkecuali pada akad baku syariah. Hal ini dikarenakan bank telah mengakomodasikan seluruh komponen akad kepada nasabah dan secara khusus ada penekanan-penekanan yang berkaitan dengan:

1. Analisis penerapan asas kesetaraan dalam klausul tentang penetapan margin keuntungan dan jangka waktu pembayaran.
2. Analisis penerapan asas kesetaraan dalam klausul tentang barang agunan (jaminan).
3. Analisis penerapan asas kesetaraan dalam klausul tentang uang muka (urban).
4. Analisis penerapan asas kesetaraan dalam klausul tentang kewajiban-kewajiban nasabah.

Analisis penerapan asas kesetaraan dalam klausul tentang penetapan margin keuntungan dan jangka waktu pembayaran. Tujuan pembiayaan murabahah adalah memberikan pembiayaan dengan dasar jual beli barang dengan harga jual ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditentukan (angsuran) dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Pada akad pembiayaan murabahah pihak bank telah menyebutkan secara jelas beberapa harga pokok, margin keuntungan dan jangka waktu pembayaran. Hanya saja yang menjadi permasalahan prosedur sebelum akad dibuat terikat dengan hak bank dalam menentukan margin keuntungan dan kewajiban untuk memberikan nasabah kesempatan negosiasi terhadap kesepakatan margin keuntungan dan jangka waktu pembayaran padahal nasabah mempunyai hak terhadap hal tersebut sesuai dengan asas *musawwa* tercantum jelas bahwa kedua belah pihak yang mengikat diri dalam akad pembiayaan mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam menentukan *berbaining position and terms and condition* dalam pembiayaan murabahah yang di buat.

Berdasarkan uraian diatas dapat peneliti menyimpulkan bahwa bank belum dapat menerapkan secara sempurna asas kesetaraan. seharusnya pihak bank dalam menentukan margin keuntungan dan jangka waktu pembayaran dikomunikasikan dengan nasabah tentang acuan dalam penentuan tersebut agar terciptanya kesetaraan antar para pihak, dengan pertimbangan ekonomi dan kemampuan nasabah sehingga nasabah dapat dengan lega/ridha menerimanya. Sesuai dengan firman Allah swt dalam QS. An-Nisaa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً 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.

Kata “suka sama suka” menunjukkan bahwa dalam hal membuat akad, khususnya di lapangan perniagaan harus senantiasa didasarkan pada asas kesetaraan kedua belah pihak sehingga kesepakatan akan mudah diterima oleh kedua belah pihak.

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan berbasis *Natural Certainly Contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembiayaan, baik dari segi jumlah maupun waktu. Pada bank syariah besarnya margin keuntungan yang diterapkan dalam pembiayaan murabahah ini ditentukan oleh kantor pusat. Besarnya margin keuntungan ini dapat berubah setiap saat sesuai ketentuan ALCO (*Assets and Liability Committee*). ALCO merupakan dewan khusus atau tim yang mengelola

manajemen dana, tim ini melakukan kegiatan secara rutin mengadakan pertemuan yang juga diatur secara rutin.

Dalam praktik perbankan syariah margin dihitung dengan menggunakan metode anuitas, semakin lama jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar margin yang dikenakan pada nasabah. Dalam ekonomi syariah, pembolehan konsep tersebut dikarenakan konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan margin. Setelah margin ditentukan, nilai angsuran tersebut bersifat tetap dan tidak berubah.

Pada metode pengakuan keuntungan secara anuitas, pengembalian pembiayaan murabahah dilakukan dengan pembayaran angsuran tetap yang merupakan hasil dari penjumlahan harga pokok dan margin keuntungan. Pada angsuran itu, porsi margin yang diterima perbankan syariah besar diawal kemudian semakin mengecil pada angsuran berikutnya hingga berakhirnya akad. Sedangkan porsi pengembalian harga pokok berbanding terbalik, yaitu kecil di awal lalu semakin membesar pada angsuran berikutnya hingga berakhirnya akad.

Semakin panjang jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar pula margin keuntungan yang diperoleh bank. Margin keuntungan yang diterapkan oleh bank syariah adalah margin keuntungan efektif (menurun), adalah perhitungan keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun. Dalam praktik yang dijalankan oleh bank syariah, dalam penentuan keuntungan murabah didasarkan perhitungan *base landing rate* (yang dinyatakan dalam

bentuk presentase) yang dipergunakan oleh bank konvensional walaupun telah diperoleh perhitungan terhadap angka yang akan digunakan sebagai dasar menentukan besarnya keuntungan, namun dalam penerapannya tetap memperhatikan bunga pasar. Bank syariah belum mempunyai keberanian dalam menentukan suatu jumlah tertentu dalam menghitung keuntungan murabahah yang seharusnya berbeda dengan bank konvensional.

Dalam praktik yang dijalankan oleh bank syariah, dalam penentuan keuntungan murabahah didasarkan perhitungan *base lending rate* (yang dinyatakan dalam bentuk presentase) yang dipergunakan oleh bank konvensional walaupun telah diperoleh perhitungan terhadap angka yang akan digunakan sebagai dasar menentukan besarnya keuntungan, namun dalam penerapannya tetap memperhatikan bunga pasar. Bank syariah belum mempunyai keberanian dalam menentukan suatu jumlah tertentu dalam menghitung keuntungan murabahah yang seharusnya berbeda dengan bank konvensional.

Ada faktor lain yang merupakan besarnya keuntungan terselubung yang dibungkus dengan nama lain dan perlu dikaji yaitu biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah, dimana besarnya dalam bentuk prosentase dari transaksi yang dilakukan atau dalam jumlah nominal yang setara dengan itu.

Selain itu ada beberapa keuntungan perbankan syariah dalam menerapkan pembiayaan murabahah yaitu:

1. Kepastian pembeli, dimana bank syariah tidak akan membeli suatu barang kecuali sudah ada pembelinya.

2. Kepastian keuntungan, dimana bank syariah dapat memastikan keuntungan atas suatu barang yang dijualnya.
3. Pembiayaan murabahah lebih mudah diaplikasikan pada saat sekarang ini.

Pada lembaga keuangan syariah terutama perbankan syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syariah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam kepemilikan rumah secara syariah yaitu akad Murabahah, dan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*, dan akad Musyarakah Mutanaqisah. Akad murabahah masih menjadi primadona bank syariah dalam melayani produk pembiayaan. Padahal pembiayaan ijarah memiliki kesamaan dengan dengan pembiayaan murabahah karena termasuk dalam katagori *natural certainty constraint* dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli.

Perbedaan antara ijarah dan murabahah terletak pada obyek transaksi yang diperjualbelikan dimana dalam pembiayaan murabahah yang menjadi obyek transaksi adalah barang, seperti tanah, rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, obyek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja. Sehingga dengan skim ijarah, bank syariah dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.

Bentuk pembiayaan ijarah merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi dan investor membayar harga sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. Secara umum munculnya akad ijarah

disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Transaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik), jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli tetapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya barang sedangkan pada IMBT obyek transaksinya adalah barang dan jasa.

Pada saat ini telah berkembang pembiayaan bank syariah dengan prinsip ijarah tetapi diakhiri dengan kepemilikan barang yang disebut dengan *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi Al-Tamlīk* yang disingkat dengan IMBT. Dengan pembiayaan IMBT, seseorang yang memerlukan suatu barang bisa menyewa kepada bank syariah dan diakhir periode sewa nasabah bisa memiliki barang tersebut. Perpindahan kepemilikan barang bisa dengan jual beli atau hibah.

Dalam tataran syariah, Bank dianggap pemilik dari barang yang disewakan; oleh karena itu menurut logika, Banklah yang membeli barang dari supplier. Untuk itu diawal Perjanjian IMBT harus ditentukan bahwa Bank Syariah memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang akan menjadi objek ijarah. Dengan demikian di perjanjian IMBT akadnya adalah ijarah dengan *wa`ad* jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika nasabah menghendakinya). Oleh karena itu perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah; juga dilampirkan konsep kuasa kepada Bank Syariah untuk menjual aset jika pada akhir masa ijarah, nasabah tidak ingin memiliki aset. Kuasa jual diperlukan karena aset sejak masa ijarah sudah dicatatkan atas nama nasabah.

Konsep kuasa jual ditandatangani setelah masa ijarah berakhir. Secara umum, kontrak ijarah bagaimana pun bentuknya, jika objeknya adalah barang yang tidak bergerak, Bank Syariah akan membelinya untuk kepentingan nasabah, yang akan menyerahkan kepada bank suatu imbalan penyewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yang cukup untuk menutupi modal pokok pemula, dan bank akan memperoleh keuntungan dari aktifitas usaha, dan biasanya berakhir dengan perolehan nasabah untuk memiliki barang yang tidak bergerak tersebut. Jika berbentuk barang yang bergerak, Bank Syariah juga akan membelinya dan menyewakannya kepada nasabah, di mana nasabah tersebut memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan, antara memiliki barang tersebut, membuat akad baru ataupun menggugurkannya berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati. Mengingat bahwasanya kontrak ini tidak diberlakukan pada bank syariah terhadap komoditas yang dapat berubah atau yang cepat habis (barang konsumtif). Oleh karena, pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip murabahah, perbedaannya hanya terletak pada objek transaksinya. Apabila objek transaksi murabahah adalah barang, sedangkan pada ijarah objek transaksinya adalah barang dan jasa.

Penerapan pembiayaan ijarah dan *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi Al-Tamlīk* (IMBT) di Bank Syariah memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Kesamaan ini dapat dilihat dari kesamaan kategori akadnya, yaitu termasuk *natural certainty contract*, yang notabeneanya adalah akad jual beli. Perbedaannya hanya pada objek yang diperjual-belikan, pada pembiayaan murabahah objeknya hanya berupa barang sedangkan pada IMBT ialah barang

dan jasa. Hal ini juga dibolehkan secara UU dalam pasal 19 UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT) atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.

Akan tetapi pada realitanya ijarah dan/atau IMBT ini jarang diaplikasikan oleh bank syariah, padahal dalam rangka diversifikasi produk pembiayaan, akad ini dipandang perlu untuk dioptimalkan implementasinya. Pada dasarnya akad ini bisa memberikan keuntungan baik bagi bank syariah ataupun nasabah. Keuntungan yang diperoleh nasabah misalnya ialah penambahan modal untuk meningkatkan investasi, sedangkan keuntungan bagi bank syariah, selain sebagai wujud diversifikasi produk, akad ini dapat mempercepat penyaluran dana dan meningkatkan pola investasi yang baik.