

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MODAL USAHA DENGAN MENGGUNAKAN AKAD IJA>RAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLI>K PADA KJKS PILAR MANDIRI NURUL HAYAT SURABAYA.

A. Analisis terhadap Akad Ija>rah Muntahiyah Bi al-tamli>k dengan Objek Modal Usaha pada KJKS Pilar Mandiri Nurul Hayat Surabaya.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok koperasi dalam penyaluran dana sebagai lembaga keuangan non bank, yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang mengajukan pinjaman. Menurut sifatnya penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu :⁷⁰

1. Pembiayaan produktif : pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, konsumsi, maupun investasi
2. Pembiayaan konsumtif : pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut :

⁷⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek...*,160.

1. Pembiayaan modal kerja : yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan hasil produksi, baik secara kuantitatif yaitu masalah hasil produksi, maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi serta untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang
2. Pembiayaan investasi : yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas yang erat kaitanya dengan itu.⁷¹

Pembiayaan konsumtif diperlukan untuk pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut, kebutuhan konsumsi dibedakan menjadi dua, yaitu : kebutuhan primer (pokok) dan kebutuhan sekunder (tambahan). kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok baik berupa barang seperti makanan, pakaian, tempat tinggal maupun berupa jasa seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kualitatif maupun kuantitatif lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang seperti perhiasan, rumah, kendaraan.⁷²

Dalam memenuhi kebutuhan primer maupun skundernya koperasi memberikan pembiayaan dengan menggunakan berbagai macam akad yaitu akad *Qard{, Mura>bah}ah. Mud{a>rabah, Mus{ha>rakah, Ijar>ah serta Ija>rah Muntahiya Bi al-tamli>k.*

⁷¹ Ibid., 160-161.

⁷² Ismail Nawawi Uha, *Perbankan Syariah Issu-Issu manajemen Fiqh Muamalah Pengkayaan Teori Menuju Praktek...*,536.

Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) “Pilar Mandiri Nurul Hayat Surabaya melakukan penyaluran dana dengan melakukan pembiayaan. Salah satu pembiayaan yang dilakukan adalah pembiayaan modal usaha, modal usaha merupakan modal yang dibutuhkan suatu perusahaan untuk mendirikan usaha yang akan dirintisnya. Pembiayaan modal usaha ini diberikan oleh KJKS Pilar Mandiri untuk memberikan modal pada nasabah yang melakukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan akan modal usaha ketika hendak membuka atau mengawali usaha yang akan dijalankannya. Pembiayaan modal usaha diberikan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, akad ini merupakan akad sewa yang akan berakhir dengan kepemilikan barang sewaan di akhir periode dengan dua cara, yaitu bisa menggunakan jual-beli dan dapat juga menggunakan hibah.

Pembiayaan ini dilakukan dengan asumsi bahwa pihak koperasi akan meminjamkan dananya kepada nasabah di tambah dengan tambahan jasa atas modal yang diberikan oleh KJKS “Pilar Mandiri” Nurul Hayat Surabaya. Jadi koperasi bertindak sebagai pihak yang menyewakan dananya sementara nasabah sebagai pihak yang menyewa, nasabah tiap bulanya akan mengangsur sejumlah angsuran sesuai dengan hutangnya selama jangka waktu pembayaran yang diminta oleh nasabah. Angsuran yang dibayarkan tiap bulan oleh nasabah itu terdiri dari angsuran pokok ditambah margin sewa yang diberikan atas kesepakatan kedua belah pihak. Jika pada akhir masa sewa selesai maka otomatis modal usaha tersebut telah menjadi milik nasabah seutuhnya.

Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah ketika mengajukan pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP suami/istri (jika sudah menikah)
2. Fotocopy KSK
3. Fotocopy jaminan
4. Mengisi form aplikasi pembiayaan

Dalam pemilihan akad yang digunakan, nasabah mengakui bahwa setelah semua syarat disetujui oleh koperasi, nasabah di panggil untuk datang ke koperasi oleh pihak koperasi untuk melakukan penandatanganan akad, akad yang digunakan dalam pembiayaan modal usaha ini diberikan oleh pihak koperasi dan pihak koperasi menyampaikan dan memberi tahu maksud dan tujuan dipilihnya akad *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* ini pada pembiayaan modal usaha yang diajukannya, setelah nasabah menyetujuinya maka dilanjutkan dengan pembacaan akad dihadapan nasabah dan 2 saksi, saksi bisa dari pihak nasabah dan pihak koperasi, setelah itu nasabah melakukan penandatanganan akad dan dilanjutkan dengan pencairan dana yang diajukan. Setelah pencairan nasabah mengangsur selama jangka waktu yang sudah ditentukan, angsuran tersebut berupa dana pokok ditambah dengan margin, setelah akhir masa pembayaran selesai maka selesailah pembiayaan tersebut. dalam masa akhir pembayaran tidak ada pengalihan kepemilikan dan jaminan akan dikembalikan di akhir pembayaran (pelunasan hutang).

Dalam fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002 sebelum akad *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* disepakati harus melakukan akad *ija>rah* terlebih

dahulu, setelah akad *ija>rah* ditandatangani maka pemindahan kepemilikan barang disepakati di awal akad dengan janji (*wa'ad*), baik pemindahan kepemilikannya dengan hibah atau jual beli. Dari aplikasi *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Pilar Mandiri Nurul Hayat Surabaya dengan ketentuan fatwa DSN No.27 terdapat ketidaksesuaian yakni dalam hal pemindahan kepemilikan barang, KJKS Pilar Mandiri dalam pelaksanaan pembiayaan tidak mencantumkan *wa'ad* untuk pemindahan kepemilikan barang dengan hibah atau jual beli dan dalam prakteknya akad yang digunakan yaitu *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* tanpa adanya akad *ija>rah* terlebih dahulu.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Modal Usaha Dengan Menggunakan Akad *Ija>rah Muntahiyah Bi al-tamli>k* Pada KJKS Pilar Mandiri Nurul Hayat Surabaya.

Ija>rah Muntahiyah Bi al-tamli>k merupakan akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan barang sewaan, kepemilikan ini dapat dipindahkan dengan dua cara yaitu dengan menggunakan jual beli ataupun hibah. Akad ini muncul karena banyak permintaan masyarakat akan hal ini. Akad ini merupakan perpaduan antara dua akad yaitu akad sewa-menyewa dan akad jual beli. Dalam melakukan akad *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* akad yang pertama dilakukan adalah akad sewa (*ija>rah*) disertai dengan *wa'ad* (janji) untuk membeli barang diakhir periode.

Akad ini dengan *mura>bahjah* memiliki kesamaan akan tetapi juga memiliki perbedaan, dalam akad *mura>bahjah* akad yang digunakan menggunakan akad jual beli dan secara otomatis barang tersebut juga menjadi milik nasabah setelah pembayaran angsuranya lunas, sementara dalam akad *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* objek transaksi dilakukan dengan dua akad yaitu yang pertama akad sewa dilanjutkan dengan akad jual beli, serta pemindahan kepemilikannya pun terdapat dua opsi, dapat dilakukan dengan jual beli jika kemampuan ekonomi nasabah tidak mampu untuk membayar sewa dan harga beli secara bersama, yang kedua pemindahan dapat dilakukan secara hibah jika kemampuan ekonomi nasabah mencukupi dan nasabah dapat membayarkan harga sewa dan beli secara bersamaan.

Pembiayaan *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* yang dilakukan oleh Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Nurul Hayat Surabaya produknya adalah berupa modal usaha, modal usaha merupakan uang yang dipinjamkan oleh KJKS Pilar Mandiri untuk mendirikan usaha baru nasabah. Produk yang digunakan dalam akad *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* (IMBT) ini tidak sesuai dengan rukun dan syarat IMBT. Adapun rukun dan syarat dari *ija>rah mutahiyah bi al-tamli>k* adalah sebagai berikut :⁷³

1. Rukun *ija>rah mutahiyah bi al-tamli>k*
 - 1) Adanya penyewa
 - 2) Pemilik barang/pihak yang menyewakan
 - 3) Barang/objek sewa

⁷³ Ismail, *Perbankan Syariah...*,162.

- 4) Harga sewa /manfaat sewa
 - 5) *Ija>b qabu>l*
2. Syarat *ija>rah mutahiyah bi al-tamli>k*
- 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad
 - 2) Barang yang disewa memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan menurut Islam, dapat dinilai dan diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ija>rah mutahiyah bi al-tamli>k* diberikan oleh penyewa kepada pihak yang menyewa.

‘Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa rukun *ija>rah* adalah *ija>b dan qabu>l* sementara Menurut *jumhurul ‘ulama* (Syafi’iyah, Malikiyah dan Hanabilah) rukun *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* ada 4 yaitu :⁷⁴

1. ‘*Aqid* (orang yang berakad)
2. *Shighat* akad
3. *Ujrah* (upah)
4. Manfaat barang

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* mengatakan bahwa rukun *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* adalah adanya pelaku akad, *Sighat*, adanya barang yang disewakan.

Wahbat al-juh}ayli> mengatakan *ija>rah muntahiyah bi al-tamli>k* merupakan kepemilikan manfaat dari objek seperti rumah, peralatan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (tambahan) dari harga asal dengan

⁷⁴ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah...*,125.

janji akan memiliki barang tersebut sebelumnya pada akhir periode atau selama akad sewa berlangsung, setelah pembayaran sewa atau angsurannya lunas maka akan dibuatkan akad tersendiri dengan jual beli atau hibah.⁷⁵

Pada pembiayaan *ija>rah muntahiyah bi al-tamlik* pada KJKS Pilar Mandiri Surabaya terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi yaitu objek pembiayaannya tidak berupa aset tetap (benda yang kekal dzatnya) melainkan berupa modal usaha, objek *ija>rah muntahiyah bi al-tamlik* harus berupa barang tetap baik barang modal, barang produksi, barang kendaraan bukan berupa modal lancar. Seperti syarat barang yang dapat disewakan dibawah ini :⁷⁶

1. Barang modal : aset tetap berupa bangunan, gedung, ruko dan lain lain
2. Barang produksi : mesin, alat-alat berat dan lain-lain
3. Barang kendaraan transportasi baik darat, laut maupun udara, seperti sepeda motor, mobil dan lain-lain.

Modal usaha dalam pembiayaan dilakukan dengan menggunakan akad *mud{a>rabah* (bagi hasil). *mud{a>rabah* merupakan kontrak antara kedua belah pihak dimana salah satu pihak berperan sebagai pemilik modal dan mempercayakan modalnya untuk dikelola oleh pihak kedua yakni pelaku usaha dengan tujuan untuk mendapat keuntungan.

Wahbat al-juh}ayli> menggemukakan *mud{a>rabah* akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama bertindak sebagai pemilik dana

⁷⁵ Wahbat al-Juh}ayli>, *Al-Mua>malah, al-Ma>liyah, al-Mua>sfirah...*,394

⁷⁶ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan...*,147

(*S}a>h}ibul Ma>l*) yang menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lain sebagai pengelola usaha (*Mud{a>rib*).

Sayyid Sabiq berpendapat *mud{a>rabah* adalah akad antara dua belah pihak untuk salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang (modal usaha) untuk diperdagangkan dengan syarat keuntungan dibagi dua sesuai dengan perjanjian.⁷⁷ Adapun rukun *mud{a>rabah* adalah sebagai berikut :

1. Pelaku (pemilik modal dan pelaku usaha)
2. Objek *mud{a>rabah* (modal dan kerja)
3. Persetujuan kedua belah pihak (*ija>b dan qabu>l*)
4. Nisbah keuntungan

Keuntungan yang didapat dari akad *mud{a>rabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam akad dan pemberian bagi hasil tersebut dalam bentuk prosentase (*nisbah*). Dari definisi, rukun dan syarat pembiayaan *mud{a>rabah* objek yang digunakan memang seharusnya berupa modal usaha, karena pembiayaan ini dilakukan untuk pemenuhan modal untuk usaha yang dijalankan oleh *s}a>h}ibul ma>l* (koperasi) dan *mud{a>rib* (pelaku usaha) yakni nasabah yang melakukan pembiayaan.

⁷⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah...*, 212