

Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik pada Perusahaan Leasing dalam Perspektif Fikih Muamalah: Studi Kasus PT. Adira Finance

Hendra¹⁾, Rafika Chudriana putri²⁾, Sri Sudiarti³⁾, Marliyah⁴⁾

STAI Al-Ishlahiyah Hasan Binjai¹, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara^{2,3,4}

hendra@ishlahiyah.ac.id¹, rafikachudrianaputri@gmail.com²,

srisudiarti@uinsu.ac.id³, marliyah@uinsu.ac.id⁴

ABSTRACT

Currently, human needs are increasingly complicated, especially for vehicles as a means of support in every activity. Therefore, the role of Islamic financial institutions in this case is needed as a facilitator for people who are constrained by capital. Islamic financial institutions have a financing agreement "Ijarah Al Muntakiya bit Tamlik" (financial leasing with purchase)/IMBT as a solution to this problem. IMBT is a combination of leasing (ijarah) and buying and selling at the end of the lease contract. Purchase of vehicles on credit in leasing can be used as a community solution option. however, community literacy regarding leasing is still limited, especially in the fiqh muamalah approach. Method This research is a qualitative descriptive study in which the researcher describes the results that have been studied. Application of Ijarah Muntakiya Bittamlik (IMBT) at PT. Adira Finance is almost in accordance with the study of muamalah fiqh, except that in handling bad loans it uses a forced pick-up system on the main road as a warning to customers who are in arrears. If it is related to theory, this should have been avoided. But on the other hand, if at the end of the financing period or the consumer contract has paid off its obligations, the leasing party will provide BPKB as proof of transfer of ownership.

Keywords: *Ijarah Al Muntakiya bit Tamlik (IMBT), Leasing, PT. Adira Finance*

ABSTRAK

Saat ini Kebutuhan manusia semakin pelik, terutama pada kendaraan sebagai saran pendukung di setiap aktivitas oleh karena itu peran Lembaga keuangan syariah dalam hal ini sangat dibutuhkan sebagai fasilitator masyarakat yang terkendala oleh modal. lembaga keuangan syariah mempunyai akad pembiayaan "Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik" (*financial leasing with purchase*)/IMBT sebagai solusi atas permasalahan tersebut. IMBT adalah penggabungan sewa menyewa (ijarah) dan jual beli pada saat berakhirnya kontrak sewa. Transaksi pembelian kendaraan secara kredit pada *leasing* dapat digunakan sebagai pilihan solusi masyarakat. namun literasi masyarakat mengenai *leasing* masih terbatas terlebih lagi dalam pendekatan fikih muamalah. Metode Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif dimana peneliti menggambarkan hasil yang telah diteliti. Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada PT. Adira Finance hampir sesuai dengan kajian fikih muamalah, hanya saja dalam penanganan kredit macet yang menggunakan sistem ambil paksa unit di jalan raya sebagai peringatan atas nasabah yang menunggak. Apabila dikaitkan dengan teori maka seharusnya hal itu bisa dihindarkan, Namun disisi lain apabila di akhir masa

pembiayaan atau kontrak konsumen telah melunaskan kewajibannya maka pihak *leasing* akan memberikan BPKB sebagai bukti pemindahan kepemilikan.

Kata kunci: *Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (IMBT), Leasing, PT. Adira Finance*

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia saat ini semakin pelik, terutama pada kendaraan sebagai saran pendukung di setiap aktivitas oleh karena itu peran Lembaga keuangan syariah dalam hal ini sangat dibutuhkan sebagai fasilitator masyarakat yang terkendala oleh modal. lembaga keuangan syariah mempunyai akad pembiayaan “Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik” (*financial leasing with purchase*)/ IMBT sebagai solusi atas permasalahan tersebut.

IMBT adalah penggabungan sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli pada saat berakhirnya kontrak sewa. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan bentuk perjanjian dengan pendekatan *maqashid* syariah akibat kemaslahatan masyarakat. (Arwan, 2019). Pada tanggal 21 Nopember 1991 telah tercetusnya IMBT sebagai dukungan oleh Keputusan Menteri Keuangan No. 1169 / KMK. 01/1991 tentang kegiatan Sewa guna Usaha, menyatakan bahwa Sewa guna usaha adalah kegiatan penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) ataupun tidak (*operating lease*) yang digunakan pada *lessee* dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan pembayaran berkala. *Finance lease* ialah kegiatan sewa guna usaha dimana setelah berakhirnya kontrak mempunyai dua pilihan yaitu membeli obyek sewa guna usaha, atau tidak membeli objek sewa guna usaha (Widayat et al., n.d.).

Saat ini, berbagai macam perusahaan yang melakukan kegiatan sewa guna usaha telah hadir di tengah masyarakat antara lain, yaitu PT Federal International Finance, PT Semesta Citra Dana, PT Mandala Multifinance Tbk, PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk, PT Amanah Finance, PT Fortuna Multi Finance, PT Trust Finance Indonesia Tbk, PT Capitalinc Finance, PT Al ijarah Indonesia Finance, PT Trimamas Finance, PT Nusa Surya Ciptadana, PT Adira Dinamika Multi Finance, Tbk (Adira Finance). Transaksi pembelian kendaraan secara kredit pada *leasing* dapat digunakan sebagai pilihan solusi masyarakat. namun literasi masyarakat mengenai *leasing* masih terbatas (Mukrimaa et al., 2016) terlebih lagi dalam pendekatan fikih muamalah. Sehingga penulis tertarik untuk mengangkat judul *Penerapan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Perusahaan Leasing Dalam Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus PT. Adira Finance)*

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif dimana peneliti menggambarkan hasil yang telah diteliti. Tujuan metode ini ialah memberikan gambaran, penjelasan, juga validasi terhadap objek penelitian

(Ramdhan, 2021). penelitian ini juga menggunakan kajian kepustakaan sebagai teknik pengumpulan data seperti, catatan kuliah, buku-buku, literatur dan berbagai peraturan terkait objek penelitian (Rukajat, 2018). Kajian kepustakaan penelitian ini menggunakan buku dan jurnal serta melakukan wawancara langsung kepada pihak internal perusahaan *leasing* PT. Adira Finance.

KAJIAN TEORITIS

A. *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik (IMBT)*

1. Definisi *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik*

Dalam buku Baihaqi, Syafi'i Antonio menyatakan *Al Ijarah Al Mumtahiya Bittamlik* merupakan penggabungan jual beli maupun sewa yang berakhir pada pihak penyewa (Baihaqi, 2016). Dengan kata lain, *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik (IMBT)* merupakan gabungan jual-beli (*Al-bai'*) serta sewa-menyewa (*ijârah*) yang berakhir dengan kepemilikan barang kepada *musta'jir* (Mardani, n.d.).

Akad IMBT merupakan gabungan akad *mu'awadhah* dan *tabaru'* (akad hibah) yang diikuti janji (*wa'd bi syarth*). IMBT hampir sama dengan *ijarah*, hanya saja beralih kepemilikan atau tidaknya (Ulya, 2018). Secara terminologi, Akad IMBT adalah akad yang berakhir dengan kepemilikan pada akhir kontrak dengan cara hibah atau *ba'i* (jual-beli). Adapun kombinasi dari akad ini adalah akad *ijarah*, hibah dan jual beli yang diikuti dengan janji (*wa'd*). Tujuan utama dari akad IMBT yaitu sebagai fasilitas bagi nasabah akan kebutuhan barang atau jasa melalui penangguhan pembayaran (Rahman, 2021) sehingga nasabah dapat terbantu. *Dalam ijarah mumtahiya bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- a. Pada akhir masa sewa, Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan apabila kemampuan keuangan penyewa relatif kecil untuk membayar sewa. Sebab jika pembayaran sewa relatif kecil, maka total nilai sewa yang telah dibayarkan sampai selesai periode belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Oleh karenanya, bila pihak penyewa ingin memilik barang tersebut untuk menutupi kekurangan tersebut, maka di akhir periode ia harus membeli barang itu.
- b. Pada akhir masa sewa Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut. Biasanya terjadi apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Oleh karena relatif besar sewa yang dibayarkan, total sewa di akhir periode sewa suda mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Maka dari itu, bank dapat menghibahkan pihak penyewa akan dihibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa oleh Bank. pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan pada *al-bai' wal*

ijarah muntahiya bittamlik (IMBT). Dikarenakan secara bulanan pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada para nasabah (Zahroh, 2019).

2. Landasan hukum akad *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* (IMBT)

Landasan hukum pada akad *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* telah tertuang dalam Al-quran surah Al-Thalaq ayat ke 6 (Miko Polindi, 2017) dan as-sunah :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

"jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya."

Selanjutnya mengenai *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* dalam Hadis Nabi Riwayat 'Abd Ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri Nabi Saw. bersabda: "*Barangsiapa mempekerjakan pekerja, beri tahukanlah upahnya.*" (Usman, 2009)

Dari ayat maupun hadis di atas disimpulkan bahwa pemberian upah (*ujrah*) ini adalah bagian dari rukun *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*. Upah (*ujrah*) merupakan harga sewa yang diberikan oleh penyewa (*mustajir*) kepada pemilik sewa (*muajir*). Ujrah yang telah disepakati, tidak boleh diubah dalam kurun waktu yang telah ditetapkan (Wahid, 2021).

Ada beberapa dasar hukum yang dipakai dalam penetapan fatwa IMBT oleh DSN-MUI, di antaranya:

- Firman Allah, QS. Al-Zukhruf/42: 32 "Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."
- Hadits Nabi riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi Saw. bersabda: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya"
- Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata: "Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang dialiri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)."
- Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi Saw. bersabda: "Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum

muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

- e. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud: “Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.”
- f. Kaidah fikih: “Pada dasarnya, segala bentuk *mu' amalat* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.” “Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah(A. Munif, 2017) .”

Sementara itu, operasional IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSNMUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiya bi al-tamlik*. Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan yang harus dipenuhi, yakni ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan yang bersifat khusus, ketentuan yang bersifat umum, yaitu:

- a. Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula akad IMBT;
- c. Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani;
- d. Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad.

Adapun yang bersifat khusus, yaitu:

- a. Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual-beli maupun hibah hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai;
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah janji (*wa'ad*) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai (Dzubyan, 2019).

3. Perjanjian Kontrak *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik* (IMBT) Berakhir

Akad *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* (IMBT) merupakan akad dengan jangka waktu. Adapun beberapa hal yang dapat menyebabkan berakhirnya *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik* (IMBT) sebagai berikut:

- a. Berakhir masa kontrak sesuai waktu yang telah ditentukan.
- b. Belum berakhir masa kontrak, akan tetapi nasabah atau konsumen telah menyelesaikan pembayarannya. Jika hal ini terjadi maka bank syariah memberikan diskon bagi nasabah yang ingin melakukan pelunasan lebih awal dari perjanjian masa pembayaran. Diskon yang diberikan pun berbeda porsinya, tergantung kebijakan masing-masing perusahaan.
- c. Penyewa atau nasabah tidak lagi membayar sewa, meskipun masa kontrak belum berakhir. Artinya pada posisi ini telah terjadi gagal bayar yang disebabkan oleh nasabah atau konsumen, akibatnya objek sewa akan ditarik Kembali oleh perusahaan sedangkan uang yang telah masuk sebagai pembayaran tidak dikembalikan lagi.

- d. Hilangnya Objek sewa. Jika terjadi kehilangan pada objek sewa, maka pihak Asuransi akan meng-*cover* atau melunaskan pembayaran nasabah, baik kehilangan ataupun kerusakan objek sewa diakibatkan oleh penyewa sendiri bukan orang lain. (Ismail, 2011).

4. Ketentuan Syarat pada Akad *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik*

Ketentuan pemeliharaan objek sewa dalam akad (IMBT), sebagai berikut (N. A. Munif, 2017):

- a. Semua biaya pemeliharaan objek sewa wajib ditanggung oleh *Mu'jir*.
- b. Barang yang disewakan dijamin oleh *Mu'jir* jika ditemukan ada cacatnya. Dan jika menggunakan asuransi maka asuransi yang digunakan adalah *at-Ta'min at-Ta'awuni*
- c. *Musta'jir* harus merawat keutuhan objek sewa selama pemakaian harus dirawat oleh *Musta'jir* sesuai kesepakatan.
- e. Biaya pemeliharaan dengan kategori ringan ditanggung oleh *Musta'jir*.
- f. *Musta'jir* tidak menanggung kerusakan apabila kerusakan tersebut tidak dari *Musta'jir*

5. Rukun, Syarat Akad IMBT

Adapun terkait dengan rukun dan syarat IMBT sebagai berikut:

- a. Adanya Pemilik barang sewa (*mu'ajjir*)
- b. Adanya objek yang disewakan (*ma'jur*)
- c. Adanya harga sewa dalam bentuk imbalan yang diterima pihak pemilik barang.
- d. Adanya Ijab Kabul pada saat transaksi (N. A. Munif, 2017).

6. Kewajiban pemberi sewa (*mu'ajjir*) atau perusahaan, antara lain:

- a. Sebagai penyedia barang
- b. Sebagai penanggung biaya perawatan barang yang disewakan.
- c. Sebagai penjamin atas ketidakcacatan barang yang disewakan (Sartika & Adinugraha, 2016).

7. Hak dari penyewa (*musta'jir*), yaitu:

- a. Penyewa dapat menggunakan objek sewa sesuai perjanjian
- b. Objek yang diterima penyewa harus dalam keadaan baik.
- c. Di akhir kontrak sewa, penyewa memiliki hak atas perpindahan kepemilikan objek *ijarah muntahiya bittamlik*, namun apabila penyewa tidak mampu untuk memindahkan objeknya ataupun tidak mampu dalam memperpanjang kontrak sewa maka dapat mencari calon konsumen lain sebagai penggantinya.
- d. Konsisten dalam membayar sewa

8. Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:

- a. Mengangsur cicilan sewa.
- c. Objek *ijarah muntahiya bittamlik* harus dijaga oleh penyewa.
- d. objek yang sudah disewa tidak bisa disewakan kembali.
- e. Penyewa wajib melakukan pemeliharaan ringan terhadap objek *ijarah muntahiya bittamlik* (Sartika & Adinugraha, 2016).

9. Ketentuan Objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, sebagai berikut:

- a. Objek *ijarah muntahiya bittamlik* adalah milik perusahaan.
- b. Memiliki manfaat yang bisa diukur nilainya dengan uang
- c. Objek/barang sewa memiliki manfaat yang dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*)
- d. Objek sewa sesuai syariat
- f. Manfaatnya objek sewa telah ditentukan.
- g. Objek sewa telah dispesifikasi.

10. Prosedur Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

- a. penyewa melakukan permohonan sewa guna usaha barang kepada pemilik sewa
- b. Barang yang dibutuhkan penyewa disediakan oleh pemilik barang sewa
- c. Pelaksanaan perjanjian antara pemilik barang sewa dan penyewa.
- d. Penyewa konsisten dalam pembayaran mulai dari awal kontrak hingga berakhir kontrak.
- e. Setelah masa kontrak berakhir, penyewa memiliki pilihan pembelian barang kepada pemilik barang sewa.

11. Penerapan Akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) Pada Lembaga Keuangan Syariah



Keterangan:

- a. Bank Syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad IMBT. Pada akad IMBT ini harus dijelaskan jenis objek sewanya, jangka waktunya, imbalan yang diberikan nasabah (*msta'jir*) kepada bank (*mu'jir*), serta pilihan kepada nasabah setelah berakhir sewa.
- b. Bank Syariah sebagai pemilik barang sewa membeli objek sewa melalui *supplier* sesuai pesanan nasabah sebagai penyewa barang.
- c. Objek sewa disediakan oleh *Supplier* sebagai mitra bank serta *supplier* juga harus mengirim dokumen objek sewa Bank Syariah. Kemudian pembayaran *supplier* akan dilakukan oleh Bank Syariah.
- d. Objek sewa dikirimkan oleh *supplier* kepada nasabah atas permintaan Bank Syariah tanpa disertai dengan dokumen karena dokumen terlebih dahulu telah diserahkan kepada Bank Syaria'h.
- e. Setelah objek sewa telah diterima oleh nasabah, maka nasabah melakukan pembayaran sebagai bentuk imbalan kepada bank syariah sesuai kesepakatan. Biasanya imbalan diterima setiap bulan sebagai pendapatan sewa. Setelah jangka waktu pembayaran telah habis dan nasabah telah melunasinya maka status penyewa telah beralih menjadi pemilik diikuti dengan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa yang dilakukan oleh bank syariah (Asmuni dan siti mujiatu, 2013).

12. Antisipasi Risiko Dalam Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Risiko dari pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* antara lain:

- a. Kesengajaan; adanya kesengajaan oleh konsumen untuk tidak membayar cicilan.
- b. Rusak; terjadi kerusakan pada objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik*
- c. Berhenti; konsumen tidak melanjutkan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada pertengahan kontrak.

Adanya 5 (lima) bentuk IMBT menurut Sarah Binti Adil ibn Muhammad Amin Rauzi menjelaskan tentang , antara lain:

- a. IMBT-*Ijariyah* (*ijarah maqrunah bi al-ba'i tsamanuhu al-aqsath aljariyyah*), dimana pembayaran ujarah pada akad IMBT ini dilakukan secara bertahap serta objek sewa menjadi milik penyewa jika angsuran telah dilakukan secara penuh, sebab pembayaran angsuran setiap bulanya tergabung 2 (dua) unsur: 1) *ujrah* (harga sewa (akad ijarah), 2) *tsaman* (harga beli (akad jual-beli) atas barang sewa. Pada akad IMBT-Jariyah beberapa ulama berpendapat termasuk akad yang tidak jelas (*jahalah/gharar*), karena disebabkan oleh:
 - 1) Antara formal akad dan substansinya, terdapat perbedaan Bentuk formalnya akad ijarah, namun tetapi substansinya akad jual-beli (berpindahnya kepemilikan barang *mahal al-manfa'ah*)
 - 2) Akad ijarah adalah akad yang pasti penunjukannya, yaitu pemindahan kepemilikan manfaat (*ba'i al-manfaah*), bukan kepemilikan barang. Oleh sebab itu pada akad ini ada pada perpindahan kepemilikan barang serta

- akad ijarah. kepemilikan barang pada akad ijarah sama sekali tidak dapat dijadikan dasar berpindahnya (*mahal al-manfaah*).
- 3) niat atau maksud para pihak harus jelas, antara akad jual beli dengan akad ijarah. Sebab pada akad *ijrah* tidak dapat berpindah ke jual-beli,
 - 4) Pembayaran harga (*tsaman*) dengan pembaruan sewa (*ujrah*) tidak dapat disatukan. karena terkesan bahwa akad ini pada awalnya akad ijarah Penyatuanannya merupakan ketidakjelasan akad, namun diakhiri dengan akad jual-beli (*'aqd al-ijarah ibtida' wa 'aqd al-ba'i intiha'*).
- b. IMBT-Ramzi (*al-ijarah al-muqtarinah bi tsaman ramziy*), yaitu akad ijarah yang disertai akad jual-beli (*mahal al-manfa'at*) dengan harga yang berupa rumus (mirip dengan nilai sisa/residu). Dalam hal ini terdapat 2 (dua) akad atas satu obyek yang sama. Akad ijarah dan akad jual-beli dilakukan secara bersamaan dengan harga berupa rumus yang disepakati (misalnya harga residu sebesar 10.5 % dari harga perolehan).
 - c. IMBT-Haqiqi (*al-ijarah al-muqtarinah bi al-bai' bi tsaman haqiqi*), yaitu akad ijarah yang disertai jual-beli *mahal al-manfaah* dengan harga yang sebenarnya, yaitu harga yang berlaku di pasar atau harga berdasarkan kesepakatan setelah proses negosiasi (tawar-menawar).
 - d. IMBT-Beli (*al-ijarah al-muqtarinah bi wa'd al-bai'*), adalah akad ijarah yang disertai dengan janji untuk jual-beli *mahal al-manfa'ah*. Pada akad ini ada dua akad yang berbeda. Dalam hal ini terdapat dua akad dalam fase yang berbeda: 1) fase pertama adalah fase ijarah, 2) fase kedua (setelah selesainya fase ijarah) dilakukan akad jualbeli dengan harga dan syarat sesuai dengan janji yang telah disepakati bersama sebelumnya.
 - e. IMBT-Hibah (*al-ijarah al-muqtarinah bi wa'd al-hibah*), yaitu akad ijarah yang disertai dengan janji untuk hibah *mahal al-manfa'ah*. Dalam hal ini terdapat dua akad dalam fase yang berbeda : 1) fase pertama adalah fase ijarah, 2) fase kedua (setelah selesainya fase ijarah) dilakukan akad hibah dengan syarat sesuai dengan janji yang telah disepakati bersama (Jamaluddin, 2020).

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* PT. Adira Finance

1. Rukun, Syarat Dalam pelaksanaan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Pada PT. Adira Finance

- a. Adanya pihak pemberi sewa (*Mu'ajjir*). Pihak pertama pemberi sewa disebut perusahaan pembiayaan (*leasing*)
- b. Pihak kedua sebagai penyewa (*Mustajir*). Pihak penyewa pada leasing disebut konsumen atau debitur.
- c. Barang yang disewakan (*Ma'jur*). Barang yang disewakan berupa unit mobil maupun sepeda motor dimana setelah berakhirnya masa sewa maka akan menjadi hak milik pengguna dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

- d. Harga sewa (*Ujrah*). Harga sewa sampai berakhirnya masa sewa dan beralih kepemilikan telah ditetapkan pada awal akad, yang dilakukan oleh perusahaan *leasing* dan konsumen.
- e. Adanya imbalan sebagai manfaat yang diterima oleh penyewa sesuai kebutuhan penyewa.
- f. Ijab Qabul atau *Sighat* berupa kesepakatan antara pihak *leasing* dan konsumen mengenai tenor yang di ambil oleh penyewa.

2. Prosedur dan proses pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Pada PT. Adira Finance

- a. *Leasing* bermitra dengan *dealer*. Jika ada seorang konsumen atau debitur yang ingin memiliki mobil atau sepeda motor yang baru maka konsumen (debitur) bisa mendatangi sebuah *dealer*. kemudian *dealer* akan memberikan dua pilihan dalam hal pembayaran unit mobil atau sepeda motor yang diinginkan kepada konsumen (debitur) yaitu dengan cara *cash* atau tunai maupun dengan dicicil. Jika nasabah membayar dengan cara *cash* maka pembayarannya langsung pada *dealer*. namun, apabila konsumen memilih dengan cara dicicil maka *dealer* akan mengalihkan kepada perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang telah berkerja sama dengan *dealer*. permohonan pembiayaan lewat formulir.
- b. *Dealer* akan menghubungi pihak pembiayaan (*Leasing*) dan memberi formulir mengenai data calon konsumen (debitur). Setelah itu akan diadakan survei lapangan oleh petugas marketing pembiayaan (*leasing*)
- c. Tim survei pembiayaan (*leasing*) mendatangi calon konsumen (debitur) yang ingin melakukan pembiayaan.
- d. Setelah dilakukan survei maka Tim survei menyajikan data calon konsumen kepada kredit analis dengan pendampingan *marketing head* (MH). Kemudian kredit analis melakukan verifikasi data untuk disetujui atau tidak.
- e. Jika pembiayaan telah disetujui oleh pihak *leasing* maka konsumen dapat langsung mengambil unit mobil atau sepeda motor yang diinginkan ke *dealer* ataupun unit bisa di antar kepada calon nasabah.
- f. Pada saat unit (mobil /sepeda motor) diantar maka *leasing* melakukan pelunasan kepada pihak *dealer*. setelah itu terjalin hubungan secara langsung antara konsumen dengan pihak *leasing*, seperti cara pembayaran per bulan sesuai dengan tenor kredit bisa melalui M-Banking, alfamart, kantor pos dan bisa langsung datang ke *leasing*.
- g. Setelah selesai pembayaran sesuai yang disepakati maka pihak *leasing* menyerahkan Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) kepada konsumen sebagai tanda pengalihan hak milik atas unit (mobil/sepeda motor) yang digunakan.

3. Kendala pada Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di PT Adira Finance

Masih terdapat beberapa kendala pada PT Adira Finance dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* antara lain:

a. Unit (mobil/sepeda motor) hilang.

Akibat tim survei lapangan tidak melakukan prosedur sesuai SOP. pada pembiayaan *leasing*, risiko yang sering terjadi yaitu unit yang dijadikan objek pembiayaan telah hilang, hal ini dikarenakan tim survei yang sering mengabaikan prosedur pencairan akibat lebih mengejar pencapaian target perusahaan, sehingga survei yang dilakukan kurang ketat kepada nasabah. Setiap unit (mobil/sepeda motor) di-cover oleh asuransi, sehingga jika terjadi hal yang tidak diinginkan pihak asuransi mengganti rugi unit yang dibiayai selama unit tersebut digunakan oleh nasabah sendiri bukan orang lain. Ada dua pilihan yang diberikan. *Pertama*, konsumen akan diberikan santunan berupa dana *cash/tunai*. *Kedua*, kredit dengan unit yang baru dimulai dengan pembayaran awal. Kedua solusi ini bisa menjadi pertimbangan bagi konsumen apabila unit yang digunakan telah hilang.

b. Kredit Macet

Salah satu risiko lain yang mungkin dialami oleh perusahaan pembiayaan (*leasing*) yaitu kredit macet. Artinya nasabah mengalami penunggakan pada pembayaran cicilan. Untuk mengantisipasi kredit macet, PT Adira Finance akan menghubungi konsumen sebelum jatuh tempo pembiayaan yaitu H-2. Jika konsumen tidak membayar cicilannya pada saat jatuh tempo maka akan diingatkan lagi pada H +3, begitu seterusnya, akan diingatkan via telepon ataupun mendatangi nasabah langsung, sampai pada 1 bulan berjalan, jika nasabah tidak membayar juga maka unit akan di ambil secara paksa di jalan raya oleh petugas *collector* eksternal, tentunya dengan izin perusahaan. Namun apabila di akhir masa pembiayaan atau kontrak nasabah telah melunaskan kewajibannya maka pihak *leasing* akan memberikan BPKB sebagai bukti pemindahan kepemilikan.

4. Berakhirnya perjanjian Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada PT. Adira Finance

Apabila terjadi pelunasan di awal sebelum masa kontrak sewa berakhir, bagi konsumen yang ingin melunasi akan dikenakan *penalty* atau denda. Kisaran denda tersebut dari 1% hingga 3% dari pokok hutang. Dan apabila nasabah ingin *take over* maka boleh dilakukan, minimal harus setahun terakhir sebelum lunas.

5. Hasil Analisis Mekanisme Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada PT. Adira Finance

- a. Dari segi rukun dan syarat: Dari rukun dan syarat yang telah diterapkan oleh perusahaan kepada nasabah secara teknis telah sesuai dengan rukun dan syarat *Ijarah Muntahiya Bittamlik* secara teori
- b. Dari Prosedur Dan Proses: kredit macet disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal: Untuk menghindari kemacetan pembayaran akibat faktor internal maka tim survei sebaiknya mematuhi SOP yang sudah dibuat oleh perusahaan, apabila diperlukan pegawai tersebut dikenakan sanksi jika melakukan pelanggaran berat namun jika pelanggaran yang dilakukan ringan maka cukup dilakukan pembinaan. Pentingnya pengawasan melekat dari atasan untuk mengetahui karakter bawahannya agar risiko tersebut dapat terkendali.
- c. Dari segi kendala: Berdasarkan hak penyewa (*mustajir*) kepada pihak perusahaan yaitu konsumen/nasabah dalam hal tidak mampu untuk membayar cicilan selanjutnya maka perusahaan memberikan kesempatan memperpanjang masa angsuran atau dicarikan calon pengganti. Sehingga nasabah tidak mengambil Tindakan untuk mengabaikan cicilan dari perusahaan.
- d. Dari segi berakhirnya akad: Pada PT. Adira Finance, apabila konsumen ingin melunasi di awal sebelum berakhir kontrak maka konsumen akan dikenakan denda, hal ini tentunya berbeda dengan bank syariah yang memberikan diskon bagi nasabah atau konsumen yang ingin melunasi.

KESIMPULAN

Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada PT. Adira Finance hampir sesuai dengan kajian fikih muamalah, hanya saja dalam penanganan kredit macet yang menggunakan sistem ambil paksa unit di jalan raya sebagai peringatan atas nasabah yang menunggak. Apabila dikaitkan dengan teori maka seharusnya hal itu bisa dihindarkan. Begitu juga dari segi berakhirnya perjanjian pada PT. Adira Finance, apabila konsumen ingin melunasi di awal sebelum berakhir kontrak maka konsumen akan dikenakan denda, hal ini tentunya berbeda dengan bank syariah yang memberikan diskon bagi nasabah atau konsumen yang ingin melunasi. Namun disisi lain apabila di akhir masa pembiayaan atau kontrak konsumen telah melunaskan kewajibannya maka pihak *leasing* akan memberikan BPKB sebagai bukti pemindahan kepemilikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arwan, F. M. (2019). Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli. *Millah: Jurnal Studi Agama*, 19(1), 23–50.
- Asmuni dan siti mujiatu. (2013). *Bisni Syariah*. Perdana Publishing.
- Baihaqi, M. (2016). *fikih muamalah kontemporer*.
- Dzubyan, D. M. (2019). Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2), 181–196. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>
- Ismail. (2011). *perbankan syariah*. prenadamedia group.
- Jamaluddin. (2020). Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) Perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 27 Tahun 2002 & Hukum Islam. *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah*, 2(2), 153–181. <https://doi.org/10.33367/at.v2i2.1339>
- Mardani. (n.d.). *Fiqh Ekonomi Syariah*. kencana prenada media group.
- Miko Polindi. (2017). *Al-Intaj: Ekonomi dan Perbankan Syariah*. 2(105).
- Mukrimaa, S. S., Nurdyansyah, Fahyuni, E. F., YULIA CITRA, A., Schulz, N. D., غسان, د., Taniredja, T., Faridli, E. M., & Harmianto, S. (2016). SEWA GUNA USAHA (LEASING) DALAM PERSPEKTIF SYARIAH. *Jurnal Penelitian Pendidikan Guru Sekolah Dasar*, 6(August), 128.
- Munif, A. (2017). Inovasi Akad dalam Bentuk Hybrid Contract (Kajian Fatwa DSN MUI Nomor : 27 / DSN-MUI / III / 2002 T. *Jurnal Bimas Islam*, 10(4), 683–700.
- Munif, N. A. (2017). Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 3(2), 255–276. <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-276>
- Rahman, T. (2021). *fikih muamalah kontemporer*. Academia Publication.
- Ramdhan, M. (2021). *metode penelitian*. Cipta media nusantara.
- Rukajat, A. (2018). *pendekatan penelitian kuantitatif*. Deepublish.
- Sartika, M., & Adinugraha, H. H. (2016). Implementasi Ijarah Dan Imbt Pada Bank Bri Syariah Cabang Yogyakarta. In *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* (Vol. 7, Issue 1, pp. 97–116). <https://doi.org/10.21580/economica.2016.7.1.1034>
- Ulya, H. N. (2018). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah. *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama*, 6(21), 21–38.
- Usman, R. (2009). *produk dan akad perbankan syariah: implementasi dan aspek*

hukum. Citra Aditya Bakti.

Wahid, N. (2021). *Perbankan syariah: tinjauan hukum positif dan normatif.* Kencana.

Widayat, U., Ekonomi, F., & Tarumanagara, U. (n.d.). *Leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan.* 1169, 157-184.

Zahroh, F. (2019). *Implementasi Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik Dalam Produk KPR BRISyariah iB pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Banyuwangi Rogojampi*
[http://digilib.uinkhas.ac.id/18277/%0Ahttp://digilib.uinkhas.ac.id/18277/1/Fatimatuz Zahroh_083143062.pdf](http://digilib.uinkhas.ac.id/18277/%0Ahttp://digilib.uinkhas.ac.id/18277/1/Fatimatuz%20Zahroh_083143062.pdf)