

Penegakan Hukum Ekonomi Syariah dalam Pergeseran Paradigma Akad Perbankan dan Peran Kesejahteraan Publik

Perbankan Syariah dalam Kebijakan Ekonomi Negara
Saefuddin

Pergeseran Paradigma Ijarah dalam Fatwa Ekonomi
DSN-MUI dan Implementasinya di Koperasi Syariah NTB
Zainal Arifin, Muslihun, Muh. Salahuddin

Penerapan Fatwa DSN-MUI No.07/DSN-MUI/IV/2000
tentang Mudarabah di PT. BNI Syariah Cabang Palu
Perspektif Maqasid Syariah
Mohammad Fauzan

Dampak Kebijakan Ekonomi Khalifah Umar Ibn Abdul Aziz
terhadap Kesejahteraan Masyarakat Daulah Umawiyah
Siti Hayati

Millah

JURNAL STUDI AGAMA

Vol. 19, No. 1, Agustus 2019

Nama Millah diambil dari QS. al-Hajj 78, yang berarti Thorieqoh, Jalan yang ingin dicapai. Jurnal Millah merupakan jurnal ilmiah yang terbit pertamakali pada tahun 2001, mengkaji dan meneliti bidang studi agama yang diterbitkan dua kali setahun secara tematik yaitu setiap bulan Februari dan Agustus.

Visi

Menjadi salah satu referensi utama dalam bidang studi agama secara akademis baik nasional maupun internasional

Misi

Media pencerahan studi agama dalam memecahkan masalah-masalah sosial-keagamaan

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

M. Roem Syibly

Managing Editor

Yuli Andriansyah
Dzulkifli Hadi Imawan

Editorial Advisory Board

Junanah
Yusdani
Hujair AH Sanaky

Editorial Boards

- M. Umer Chapra, Islamic Research and Training Institute of the Islamic Development Bank, Saudi Arabia
- Jasser Auda, President of Maqasid Institute Global, which is a think tank registered in the USA, UK, Malaysia and Indonesia, and has educational and research programs in a number of countries., Canada
- Philip Buckley, Department of Philosophy, McGill University, Canada

- Ahmad Munawar Ismail, Department of Theology and Philosophy, Faculty of Islamic Studies, The National University of Malaysia, Malaysia
- M. Amin Abdullah, Faculty of Ushuluddin, Sunan Kalijaga State Islamic University, Indonesia, Indonesia
- Mohd Roslan Mohd Nor, Department of Islamic History And Civilization, Academy of Islamic Studies, University of Malaya, Malaysia
- Amir Mu'allim, Department of Islamic Law, Faculty of Islamic Studies, Islamic University of Indonesia, Indonesia, Indonesia
- Al Makin, Department of Sociology of Religion, Faculty of Ushuluddin, Sunan Kalijaga State Islamic University, Indonesia
- Juhaya S. Praja, Sunan Gunung Djati State Islamic University, Indonesia
- Muhammad Irfan Helmy, IAIN Salatiga, Indonesia

Assistant to Editors

Andi Musthafa Husain
Miftahul Ulum

Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli

Firdaus Muhammad Arwan

Pengadilan Tinggi Agama Jayapura

Email: firdausmarwan20@gmail.com

Abstrak

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) ini merupakan jenis akad baru yang dibentuk sebagai konstruksi perjanjian sewa beli melalui pendekatan maqashid asy-syari'ah karena adanya kebutuhan dan kemaslahatan masyarakat. Secara prinsip, regulasi maupun implementasi IMBT telah sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, namun dalam beberapa substansi hukum dan praktiknya masih ada yang dipandang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Aspek yang diteliti adalah alasan, dasar dan metode penetapan hukum IMBT serta mekanisme implementasi IMBT pada perbankan syariah. Aspek-aspek tersebut dianalisis dengan menggunakan teori maqashid asy-syari'ah, teori masalah mursalah dan teori perikatan. Hasil penelitian menemukan bahwa regulasi IMBT maupun implementasinya, secara umum telah sejalan dengan maqasid asy-syari'ah, namun masih terdapat substansi hukum maupun praktiknya yang dipandang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, antara lain: (1) janji pemindahan hak milik objek akad dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tentang wa'd (janji) yang mewajibkan untuk memenuhi janji. (2) Penyelesaian pembayaran mustajir wanprestasi dengan cara membebankan seluruh sisa ujarah hingga akhir masa sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) maupun dalam praktik perbankan syariah tidak sesuai dengan hukum ijarah dan tidak sejalan asas kemaslahatan. (3) Review ujarah oleh Bank yang hanya diterapkan terhadap kenaikan ujarah dan tidak diterapkan terhadap penurunan ujarah bertentangan dengan asas keseimbangan (tawazun) dan asas keadilan ('adalah).

Kata kunci: *Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Sewa beli, Perbankan Syariah, dan Kemaslahatan.*

Ijarah Muntahiyah Bittamlik As Construction of Hire Purchase

Firdaus Muhammad Arwan

Religious High Court of Jayapura

Abstract

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) is a new type of contract formed as the construction of hire purchase through the maqashid asy-shari'ah approach because of the community's needs and benefits. In principle, the regulation and implementation of IMBT are in line with sharia principles, but in some legal substances and practices there are still those that are considered not in line with sharia principles. The aspects studied are the reasons, the basis and methods of establishing IMBT laws and the mechanism for implementing IMBT in Islamic banking. These aspects are analyzed using the theory of maqashid ash-shari'ah, masalah mursalah theory and engagement theory. The results of the study found that the IMBT regulation and its implementation, in general, were in line with the maqasid ash-shari'ah, but there were still legal substances and practices that were considered not in line with sharia principles, including: (1) promises to transfer the ownership of the contract object in the fatwa of the National Sharia Council (DSN) concerning wa'd (promises) that oblige to fulfill promises. (2) The settlement of default payment must be done by charging the entire remaining Ujrah until the end of the lease period in the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) or in sharia banking practices not in accordance with ijarah law and not in accordance with the principle of benefit. (3) Review of ujarah by the Bank which is only applied to the increase of the ujarah and is not applied to the decline in the ujarah is contrary to the principle of balance (tawazun) and the principle of justice ('is).

Keywords: *Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Leasing, Sharia Banking, Anda Benefit.*

PENDAHULUAN

Di Indonesia terdapat dua hukum materiil yang mengatur IMBT yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No 27/DSN-MUI/II/2002 yang menjadi dasar Otoritas Jasa Keuangan dalam membuat regulasi, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjadi pedoman bagi hakim pengadilan agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah.

Adanya dua hukum materiil ini, di satu sisi dapat membawa dampak positif saling melengkapi, tetapi di sisi lain apabila terdapat perbedaan, maka akan terjadi dualisme hukum yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, seperti yang ada pada sifat janji pemindahan hak milik objek akad. Dalam Fatwa DSN-MUI janji pemindahan hak milik bersifat tidak mengikat, sementara dalam KHES bersifat mengikat. Selain permasalahan regulasi, implementasi IMBT sering dikeluhkan oleh nasabah, antara lain mengenai review ujah dan penyelesaian angsuran macet yang dinilai tidak Islami karena tidak transparan, tidak adil dan memberatkan bahkan lebih berat dari bank konvensional.

Guna menjawab problematika IMBT tersebut, maka perlu dilakukan penelitian terhadap konsep IMBT dan implementasinya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Adapun aspek-aspek yang diteliti meliputi: alasan, dasar dan metode penetapan hukum IMBT serta mekanisme implementasi IMBT pada perbankan syariah. Aspek-aspek tersebut dianalisis dengan menggunakan teori *maqashid asy-syari'ah*, teori *masalah mursalah* dan teori perikatan.

Berpijak dari latar belakang sebagaimana telah dikemukakan, maka fokus penelitian Naskah ini adalah bagaimana konsep Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Indonesia dan implementasinya pada perbankan syariah menurut prinsip-prinsip syariah. Tujuan penelitian ini untuk (1) memahami secara mendalam konsep Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Indonesia dan (2) memahami secara

mendalam implementasi Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada perbankan syariah. (3) Mengetahui validitas konsep dan implementasi Ijarah Muntahiyah Bittamlik berdasarkan prinsip-prinsip syariah. (4) Menemukan konsep baru Ijarah Muntahiyah Bittamlik berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Manfaat penelitian ini ialah sebagai berikut; Manfaat teoritis: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang konstruksi hukum Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai konstruksi hukum perjanjian sewa-beli yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dan manfaat praktis dapat memberikan masukan kepada para pemangku kebijakan maupun pengguna kebijakan tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.² Lebih lanjut, Soerjono Soekanto menerangkan bahwa “penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya”.³

Penelitian ini masuk jenis penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan *yuridis-normatif*. Penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 35.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm, 57.

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2006), hlm. 42.

yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu dan diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu.⁴ Penelitian normatif seringkali disebut dengan penelitian *doctrinal*, di mana objek penelitiannya berupa dokumen perundang-undangan dan bahan pustaka.⁵ Hal yang paling mendasar dalam penelitian ilmu hukum normatif adalah bagaimana seorang peneliti menyusun dan merumuskan masalah penelitiannya secara tepat dan tajam, serta bagaimana seorang peneliti memilih metode untuk menentukan langkah-langkahnya dan bagaimana melakukan perumusan dalam membangun teorinya.⁶

Sumber data yang dipakai berupa bahan hukum primer berupa Fatwa DSN-MUI, KHES, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Selain itu, didukung bahan sekunder dan tertier. Pengujian keabsahan data dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi. Analisis data dengan teknik *deskriptif-analisis* dan *preskriptif-analisis*.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan dengan skim IMBT pada perbankan syariah harus mengacu kepada Peraturan OJK Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah jo Surat Edaran OJK Nomor 37/POJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dan setiap regulasi yang dibuat oleh OJK harus mendasarkan kepada Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik*.

Guna mengetahui apakah pembiayaan dengan skim IMBT di selenggarakan oleh Bank Syariah mempunyai validitas berdasarkan prinsip-prinsip syariah, perlu dilakukan analisis terhadap beberapa

⁴ Soejono dan H Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineke Cipta, 2003), hlm. 56.

⁵ Soejono dan Abdurrahman, hlm. 57.

⁶ Bahdar Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Maju Mundur, 2008), hlm. 88.

aktivitas pembiayaan IMBT meliputi:

1. Bentuk akad

Pembiayaan dengan skim IMBT pada perbankan Syariah menggunakan akad Ijarah dengan opsi pemindahan kepemilikan objek IMBT. Pemindahan kepemilikan objek IMBT dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan akad hibah setelah berakhirnya masa sewa dan dengan akad jual beli di pertengahan masa sewa apabila *musta'jir* menghendaki percepatan masa sewa dan ingin segera memiliki barang objek akad. Pemindahan kepemilikan melalui hibah setelah berakhirnya masa sewa merupakan janji *mu'ajir* yang sifatnya mengikat yang harus dilaksanakan oleh *mu'ajir*. Pengertian berakhirnya masa sewa, bukan sebatas terlampainya jangka waktu sewa, melainkan terpenuhinya prestasi yang dimaksud dalam perjanjian. Meskipun batas waktu terlampaui, akan tetapi jika prestasinya tidak terpenuhi, maka keadaan demikian bukan yang dimaksud oleh perjanjian.

Pemenuhan janji menghibahkan objek akad kepada *musta'jir* digantungkan kepada terpenuhinya pembayaran *ujrah* pada akhir masa sewa atau dengan kata lain pemenuhan pembayaran *ujrah* merupakan syarat berlakunya hibah. Syarat ini, tidak termasuk syarat yang dilarang menurut syara' karena tidak menghalalkan yang haram dan tidak mengharamkan yang halal. Ketika *musta'jir* telah memenuhi kewajibannya membayar seluruh *ujrah*, maka *mu'ajir* wajib memenuhi janjinya menghibahkan objek IMBT.

Ibnu Taimiyah dan Ibn al-Qayyim membolehkan membuat segala syarat dalam akad asalkan kedua belah pihak sepakat dan syarat itu tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal. Mereka beralasan, hukum asal dari akad dan syarat adalah *ibahah* atau *jawaz* (boleh) sampai ada dalil yang melarangnya demi menjaga kemaslahatan kehidupan yang sudah menjadi kebiasaan. Menurut mereka, mengharamkan akad dan syarat yang sudah biasa

terjadi di masyarakat tanpa adanya dalil syara', berarti telah mengharamkan sesuatu yang tidak diharamkan oleh Allah.⁷

Adapun pemindahan kepemilikan melalui jual beli di pertengahan masa sewa merupakan opsi yang diberikan *mu'ajir* kepada *musta'jir* yang sifatnya tidak mengikat. *Musta'jir* bebas untuk menggunakan atau tidak menggunakan opsi yang diberikan kepadanya. Terjadinya jual beli untuk memindahkan kepemilikan objek akad tergantung kepada kehendak *musta'jir*. Apabila *musta'jir* menggunakan opsi yang diberikannya, berarti kedua belah sepakat untuk mengakhiri akad ijarah, selanjutnya dilakukan akad jual beli untuk memindahkan kepemilikan barang.

Konstruksi hukum IMBT seperti ini mirip sewa guna usaha dengan opsi beli di mana penyewa diberikan opsi untuk memiliki objek sewa melalui jual beli pada masa berakhirnya akad sewa, hanya berbeda tentang cara berakhirnya akad ijarah. Berakhirnya perjanjian sewa dalam sewa guna usaha terjadi secara natural sampai dengan batas akhir waktu yang disepakati dalam akad, sedangkan dalam IMBT berakhirnya perjanjian terjadi karena sengaja diakhiri oleh kedua belah pihak ketika masa sewa masih berlangsung atas dasar kesepakatan. Pengakhiran akad semacam ini dibolehkan dalam hukum Islam sebagaimana ketentuan Pasal 297 KHES yang menyatakan: "Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan"⁸ Konstruksi hukum IMBT seperti itu dipandang tidak melanggar larangan syara'.

⁷ محمد بن ابي بكر ، ابن قيم الجوزية ، dan Muhammad `Abd al-Salam Ibrahim, *ʿIlam al-munwaqqi'in `an Rabb al-`Alamin* (Bayrut: Dar al-Kutub al-`Ilmiyah, 1996), hlm. 344; Wahbah Zuhaili, *Nazhariyyat al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islami* (Damsyiq: Dar al-Fikr, 1998), hlm. 207.

⁸ Tim Penyusun Mahkamah Agung R.I., *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Ditjen Badilag, 2013), hlm. 84; Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 114-117.

2. Objek akad

Nasabah sebelum mengajukan pembiayaan IMBT kepada Bank Syariah pada umumnya telah mencari sendiri barang yang dibutuhkan ke developer/supplier. Bank Syariah setelah menyetujui permohonan tersebut melakukan pembelian barang kepada developer/supplier dengan cara mewakilkan kepada nasabah dan bukti kepemilikan barang langsung atas nama nasabah. Kepemilikan nasabah atas objek akad bukan pemilik sejati melainkan hanya dipinjam namanya, sedangkan pemilik senyatanya adalah Bank yang membeli dari developer/supplier.

Mekanisme seperti itu dimaksudkan agar di kemudian hari, ketika dilakukan pemindahan kepemilikan setelah berakhirnya masa sewa, tidak perlu lagi mengubah bukti kepemilikan sehingga lebih efektif dan efisien. Selain itu, juga dapat menghindarkan terjadinya pajak ganda (*double tax*) akibat dua kali pemindahan kepemilikan yang mengakibatkan pembiayaan tidak kompetitif.⁹

Memperhatikan mekanisme pembiayaan seperti dikemukakan di atas, maka permasalahan yang perlu dikaji adalah apakah rekayasa bukti kepemilikan yang sebenarnya milik Bank tetapi diatasnamakan nasabah sebagai strategi pemasaran dan menghindarkan pembayaran pajak dua kali dapat dibenarkan menurut prinsip-prinsip syariah. Guna menilai hal tersebut perlu dianalisis berdasarkan asas perjanjian Islam.

Menurut Syamsul Anwar, ada delapan asas perjanjian dalam hukum Islam yaitu: asas kebolehan (*ibahah*), asas kebebasan berakad (*hurriyyah*), asas konsensualisme (*radha'iyah*), asas janji itu mengikat, asas keseimbangan (*tawazun*), asas kemaslahatan (tidak memberatkan), asas amanah dan asas keadilan. Selain itu, juga tidak melanggar larangan syara' yakni penipuan (*tadlis*), tidak jelas (*taghrir/garar*), *riba*, *maisir*, *risywah*, dan rekayasa pasar dalam suplai

⁹ Tim Penyusun Mahkamah Agung R.I., *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

(*najsy*), penimbunan (*ikhtikar*) maupun permintaan/*demand* (*bai' najsy*).¹⁰

Kepemilikan barang atas nama nasabah tidak mengakibatkan hilangnya kepemilikan Bank karena dalam akad IMBT nasabah secara tegas mengakui bahwa objek akad merupakan milik Bank. Cara ini justeru memberikan kemaslahatan bagi Bank dan nasabah agar mekanisme lebih efektif dan efisien karena para pihak tidak perlu lagi melakukan pemindahan kepemilikan untuk kedua kalinya sehingga dengan sendirinya dapat terhindar dari pajak ganda (*double tax*). Mekanisme ini dibenarkan menurut peraturan perpajakan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 136/PMK.03/2011 Tentang Pengenaan Pajak Penghasilan Untuk Kegiatan Usaha Pembiayaan Syariah.¹¹

3. Ujrah

Ujrah merupakan salah satu rukun ijarah yang harus ditunaikan oleh *musta'jir* kepada *mu'ajir* sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya. *Ujrah* dalam IMBT tidak sama dengan angsuran seperti dalam murabahah. Praktik pembiayaan skim IMBT pada perbankan syariah menerapkan sistem margin *fix and floating* yaitu campuran antara margin tetap dan mengambang. Selama periode tertentu besarnya pembayaran *ujrah* ditetapkan tidak berubah (*fix*), kemudian untuk periode berikutnya dapat ditinjau kembali (*review*). *Riview ujrah* ini bisa naik dan bisa turun tergantung kondisi ekonomi pasar.

Pada umumnya nominal besarnya *review ujrah* tidak ditentukan dalam akad melainkan hanya disebutkan di dalamnya bahwa *review ujrah* disepakati untuk diserahkan kepada kebijakan

¹⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm.83-92.

¹¹ "Peraturan Menteri Keuangan," diakses 18 Agustus 2019, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2011/136~PMK.03~2011Per.HTM>.

mu'ajir (bank pemberi sewa), namun demikian ada bank yang menetapkan nominal besarnya *review ujarah*, seperti Bank Permata Syariah di mana *review ujarah* sudah ditetapkan sejak awal dan diberitahukan kepada nasabah dengan besaran tidak lebih dari 4,5%.¹²

Review ujarah ini didasarkan kepada kebijakan Bank Indonesia dalam menetapkan suku bunga. Jika suku bunga turun, maka pembayaran *ujrah* menjadi lebih kecil, sebaliknya jika suku bunga naik, maka pembayaran *ujrah*nya menjadi lebih besar. *Review ujarah* yang dipraktikkan oleh perbankan syariah ini mengacu kepada Fatwa DSN-MUI Nomor 56/DSN-MUI/V/2007 Tentang Ketentuan *Review Ujarah* pada Lembaga Keuangan Syariah.

DSN-MUI mengeluarkan fatwa ini, selain mendasarkan kepada *nash-nash* umum ijarah, juga kepada hadits dan kaidah fikih yang sifatnya khusus berintikan kepada upaya mencegah terjadinya kemadlaratan yakni hadits: *لاضرر ولاضرار* (*tidak boleh membahayakan/merugikan diri sendiri maupun orang lain*) dan kaidah fikih: *درءالمفاسد مقدم على جلب المصالح* (*menghindarkan mafsadat/kerusakan/bahaya harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan*).¹³ Pesan norma dari fatwa ini adalah untuk melindungi kepentingan ban dan nasabah agar tidak mengalami kerugian (kemadlaratan) akibat perubahan kondisi perekonomian. Fatwa ini sejalan dengan asas keadilan dan keseimbangan (*al-'adalah* dan *at-tawazun*).

Pesan untuk mewujudkan asas keadilan dan keseimbangan ini dalam praktik seringkali tidak terlaksana secara baik. Ketika suku bunga pasar naik, bank menaikkan besaran *ujrah*, namun ketika suku bunga pasar turun bank tidak serta merta menurunkan besaran *ujrah*.

¹²Hasil wawancara dengan Dwi Adi dari Bank Permata Syariah.

¹³*Ibid.*

Kenaikan *ujrah* ini seringkali menjadi keluhan nasabah karena merasa tidak pernah diberi tahu oleh pihak bank.¹⁴

Memperhatikan praktik *review ujarah* pada perbankan syariah dan beberapa keluhan nasabah sebagaimana di atas, dapat dikatakan bahwa *review ujarah* yang dilakukan perbankan syariah tidak memenuhi syarat kejelasan sebagaimana ditentukan oleh Fatwa DSN-MUI, khususnya bagian kedua angka 2 huruf b dan d yang menyatakan: (b) Besaran *ujrah* boleh ditinjau ulang untuk periode berikutnya dengan cara yang diketahui dengan jelas (formula tertentu) oleh kedua belah pihak, (d) Dalam keadaan sewa yang berubah-ubah, sewa untuk periode akad pertama harus dijelaskan jumlahnya. Untuk periode akad berikutnya boleh berdasarkan rumusan yang jelas dengan ketentuan tidak menimbulkan perselisihan.¹⁵

Bank seharusnya memberikan informasi yang jelas baik sebelum akad dibuat maupun pada saat dilakukannya *review ujarah* agar *musta'jir* mengetahui secara pasti adanya perubahan *ujrah*. Penjelasan tersebut meliputi faktor-faktor yang memungkinkan terjadinya *review ujarah* maupun formula (rumus) perhitungannya dengan cara yang mudah dimengerti, atau telah ditetapkan sejak awal ketika dibuat akad *ijarah* seperti yang terjadi pada Bank Permata Syariah yang menetapkan tidak lebih dari 4,5%. Melalui cara ini, maka *musta'jir* sudah mengetahui kisaran besaran *review ujarah* apabila di kemudian hari terjadi kenaikan.

¹⁴ Widodo, "Kenaikan Angsuran KPR tak Sesuai Penjelasan Awal," detiknews, diakses 18 Agustus 2019, <https://news.detik.com/suara-pembaca/d-3386802/kenaikan-angsuran-kpr-tak-sesuai-penjelasan-awal>; "Nasabah Shock! Cicilan KPR Tiba-tiba Naik Rp 1 Juta," detikfinance, diakses 18 Agustus 2019, <https://finance.detik.com/properti/d-2261310/nasabah-shock-cicilan-kpr-tiba-tiba-naik-rp-1-juta>; "Nasabah Shock! Cicilan KPR Tiba-tiba Naik Rp 1 Juta"; Liputan6.com, "Jeritan Nasabah KPR: Teganya BI Naikkan BI Rate," liputan6.com, 14 November 2013, <https://www.liputan6.com/bisnis/read/746124/jeritan-nasabah-kpr-teganya-bi-naikkan-bi-rate>.

¹⁵ "Fatwa DSN 27/DSN-MUI/III/2002: al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik," diakses 18 Agustus 2019, <http://sharialearn.wikidot.com/fdsn027>.

Keluhan lain disampaikan oleh nasabah bukan karena adanya kenaikan besarnya *ujrah* yang harus dibayar, melainkan tidak turunnya *ujrah* padahal suku bunga pasar turun.¹⁶ Ketika suku bunga pasar turun, bank tidak serta merta menurunkan pembayaran *ujrah*, melainkan nasabah harus mengajukan permohonan atas inisiatif sendiri dan ketika dikabulkanpun relatif kecil tidak sebanding dengan besaran ketika terjadi kenaikan.¹⁷ Dengan alasan antara lain karena bank harus melakukan pembayaran bagi hasil dana pihak ketiga (DPK) dan biaya operasional seperti membayar pegawai yang tidak mungkin diturunkan.¹⁸

Berdasarkan fakta-fakta di atas, seharusnya pihak Bank menurunkan *ujrah*nya sesuai kesepakatan yang telah dituangkan dalam akad tanpa harus menunggu pengajuan nasabah. Selain itu, alasan tidak diturunkannya *ujrah* karena harus membayar dana pihak ketiga dan biaya operasional merupakan alasan yang tidak dapat diterima. Dana pihak ketiga yang disimpan di Bank Syariah merupakan dana yang berorientasi kepada syirkah dengan prinsip bagi hasil (*revenue sharing* atau *profit and lost sharing*), bukan sistem bunga (*profit sharing*) seperti dalam bank konvensional. Demikian pula alasan biaya operasional, juga tidak dapat dibenarkan karena biaya operasional sifatnya tetap, tidak terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga Bank.

Kebijakan Bank seperti itu mencerminkan sikap yang tidak adil dan merugikan *musta'jir*, sehingga dapat dikategorikan sebagai pelanggaran asas keadilan (*al-'adalah*) dan tidak sejalan dengan hadits Rasul: لا ضرر ولا ضرار (tidak boleh membahayakan/merugikan diri sendiri maupun orang lain) yang dijadikan dasar kebolehan

¹⁶ admin, "Pengalaman Minta Penurunan Bunga KPR Ke Bank Dan Dikabulkan," *Duwitmu.Com* (blog), 11 Februari 2017, <https://duwitmu.com/kpr/pengalaman-minta-penurunan-bunga-kpr-ke-bank/>.

¹⁷ admin.

¹⁸Data yang diolah dari beberapa sumber (wawancara dengan Dwi Adi dari Bank Permata Syariah an Iman Rivani dari MayBank Syariah Indonesia).

melakukan *review ujarah* dalam fatwa DSN-MUI. Semestinya bank konsisten dengan kesepakatan yang dibuat ketika dibuat akad ijarah, baik ketika terjadi kenaikan maupun penurunan. Keengganan bank untuk menurunkan besaran *ujrah* mencerminkan sikap dominasi bank atas nasabah, sehingga tidak sejalan dengan prinsip keseimbangan (*tawazun*) dalam akad. Jikapun secara riil terdapat biaya yang harus ditanggung akibat turunnya suku bunga Bank, hal itu dapat diperhitungkan dan disepakati besaran turunnya *ujrah* selanjutnya dituangkan dalam akad.

4. Penyelesaian *musta'jir* wanprestasi

Setiap perjanjian yang sudah disepakati harus dihormati dan dilaksanakan sebagai pemenuhan prestasi atas kehendak yang tertuang dalam isi perjanjian. Wanprestasi dalam pembiayaan IMBT hampir dipastikan tidak dilakukan oleh *mu'ajir* karena pasca dicairkannya dana pembiayaan hampir tidak ada lagi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh *mu'ajir*, bahkan kewajiban yang semestinya menjadi tanggung jawabnya seperti biaya pemeliharaan objek ijarah ditiadakan dalam akad. Semua kewajiban yang tersisa menjadi tanggung jawab *musta'jir*. Penyelesaian sengketa, baik dalam fatwa DSN-MUI, KHES maupun praktik di perbankan, pada dasarnya selalu mendahulukan cara perdamaian. Apabila cara tersebut tidak berhasil barulah ditempuh cara lain yang melibatkan lembaga penyelesaian sengketa.

Permasalahan yang perlu dikaji lebih lanjut berkenaan dengan penyelesaian sengketa dalam IMBT adalah ketentuan Pasal 328 dan Pasal 329 KHES terkait dengan besaran uang yang harus dibayarkan kepada *mu'ajir* dari hasil penjualan objek IMBT. Pasal 329 ayat (1) dan ayat (2) KHES. Ayat (1) menyatakan: "Apabila harga jual *ma'jur* dalam Ijarah Muntahiyah bi tamlik melebihi sisa utang, maka pihak *mu'ajir* harus mengembalikan sisanya kepada *musta'jir*", sedangkan ayat (2) menyatakan: "Apabila harga jual *ma'jur* dalam Ijarah

Muntahiyah bi tamlik lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap wajib dibayar oleh *musta'jir*". Sisa hutang yang dimaksud dalam ketentuan tersebut, apakah sisa hutang dari nilai pembiayaan yang diterima *musta'jir* atau sisa hutang *ujrah* yang belum dibayar.

Rumusan pasal 329 KHES ini sama dengan rumusan Fatwa DSN-MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar¹⁹ padahal jenis akad dan ketentuan hukumnya berbeda. Ujrah dalam IMBT tidak sama dengan dan bukan angsuran atau cicilan seperti dalam perjanjian murabahah (*bai' bi samanin 'ajil*). Ujrah merupakan pemenuhan prestasi yang bersumber dari perjanjian sewa-menyewa, sedangkan cicilan atau angsuran dalam murabahah merupakan prestasi yang bersumber dari akad *bai'*. Uang yang dibayarkan dalam IMBT bukan pembayaran untuk harga objek akad, melainkan pembayaran atas manfaat benda objek akad yang dinikmati *musta'jir*, sedangkan pembayaran dalam murabahah merupakan cicilan atas harga objek akad.

Perhitungan sisa angsuran dalam IMBT yang dipraktikkan perbankan syariah adalah seluruh angsuran yang menjadi kewajiban debitur sampai batas waktu akhir yang disepakati dalam perjanjian akad, dan apabila terjadi pelelangan objek IMBT, maka biaya tersebut ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk keperluan pelunasan hutang, misalnya biaya somasi, biaya lelang, dan biaya administrasi lainnya.²⁰

Perhitungan besaran sisa hutang oleh Bank ini sama dengan yang ada dalam KHES maupun dalam praktik peradilan. Pengadilan ketika menghitung besaran hutang yang harus dibayar oleh debitur

¹⁹ "Fatwa DSN MUI Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar," Tafsir AlQuran Online, diakses 18 Agustus 2019, <https://tafsirq.com/konten/dsn/penyelesaian-piutang-murabahah-bagi-nasabah-tidak-mampu-membayar>.

²⁰Data yang diolah dari beberapa sumber (wawancara dengan Dwi Adi dari Bank Permata Syariah) dan Iman Rivani dari MayBank Syariah Indonesia

dari hasil lelang didasarkan atas perhitungan yang disampaikan oleh kreditur (bank) yaitu seluruh jumlah angsuran sampai batas waktu yang disepakati dalam perjanjian ditambah biaya lainnya termasuk biaya perkara dan biaya lelang.²¹ Dengan demikian, maka besaran hutang yang harus dibayar oleh debitur tidak hanya hutang pokok (pembiayaan), melainkan termasuk keuntungan bank. Perhitungan sisa hutang seperti ini sangat memberatkan dan merugikan *musta'jir* karena *musta'jir* harus membayar *ujrah* hingga akhir masa sewa, sementara *musta'jir* tidak lagi memperoleh manfaat dari objek akad setelah dilelangnya objek IMBT yang menjadi jaminan.

Ditinjau dari maksud dan tujuan serta dasar diadakannya IMBT, perhitungan sisa hutang sebagaimana diatur dalam KHES tidak sejalan dengan dasar hukum dan maksud diadakannya IMBT sebagai konstruksi hukum sewa-beli yakni demi mewujudkan kemaslahatan masyarakat. Dalam perjanjian sewa-beli, apabila debitur tidak lagi membayar angsuran lebih lanjut, maka yang dapat dilakukan kreditur hanyalah mengambil kembali barang objek perjanjian tanpa pembebanan pembayaran suatu apapun, sementara dalam IMBT, debitur (*musta'jir*) masih dibebani pembayaran apabila hasil lelang objek IMBT tidak mampu menutup sisa hutang. Cara penyelesaian seperti ini menunjukkan bahwa ketentuan dalam IMBT tidak lebih maslahat dari perjanjian sewa-beli konvensional, bahkan justru lebih memberatkan bagi debitur.

Praktik semacam ini menimbulkan kesan bahwa IMBT tidak ubahnya seperti utang-piutang atau pemberian kredit pada bank-bank konvensional yang kental nuansa ribawinya, bukan sebagai akad syar'i yang bebas dari unsur riba. Kesan seperti itu akan mengkristalisasi pandangan sebagian orang yang menganggap perbankan syariah pada dasarnya sama dengan bank konvensional hanya berbajunya syariah, bahkan dalam praktiknya lebih

²¹Pendapat para Hakim Agama dalam forum diskusi tanggal 12-14 Januari 2018 dan wawancara dengan Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Agama Banjarmasin.

memberatkan dari pada bank konvensional, sehingga muncul ungkapan Bank Syariah cuma mau nisbah tidak mau susah, sebagaimana dikatakan oleh Sutrisno mantan pegawai Baitul Maal wa Tamwil (BMT) di Yogyakarta.²²

Berdasarkan analisis di atas, maka cara penyelesaian *musta'jir* wanprestasi sebagaimana diatur dalam KHES maupun dalam praktik perbankan syariah tidak sejalan dengan asas *tawazun* (keseimbangan) antara hak dan kewajiban pihak yang berakad. *Musta'jir* yang sudah membayar *ujrah* hingga akhir masa sewa seharusnya memperoleh manfaat dari objek akad hingga akhir masa sewa. Artinya, objek akad yang dilelang, meskipun kepemilikannya telah berpindah tangan kepada pembeli lelang, akan tetapi tidak serta merta dapat dipindahkan penguasaannya dari *musta'jir* hingga akhir masa sewa karena di dalamnya masih melekat hak memperoleh manfaat bagi *musta'jir*.

Esensi prinsip keseimbangan (*tawazun*) meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan pelestarian. Transaksi syariah tidak hanya menekankan pada maksimalisasi keuntungan perusahaan semata untuk kepentingan pemilik, sehingga manfaat yang didapatkan tidak hanya difokuskan pada pemegang saham, akan tetapi pada semua pihak yang dapat merasakan manfaat adanya suatu kegiatan ekonomi.²³

Praktik pemindahtanganan penguasaan objek ijarah pasca pelelangan selain bertentangan dengan asas *tawazun*, juga tidak sejalan dengan prinsip *ta'awun* yang menjadi ciri khas ekonomi Islam. *Musta'jir* yang niatnya sejak semula untuk memiliki barang objek

²² Sutrisno, "Bank Syariah: Cuma Mau Nisbah, Tidak Mau Susah!," diakses 18 Agustus 2019, <https://www.kompasiana.com/masgantengheu/54fed86ba33311ad6a50f882/bank-syariah-cuma-mau-nisbah-tidak-mau-susah>.

²³ Saparuddin Siregar, *Akuntansi Perbankan Syariah Sesuai PAPSU Tahun 2013* (Medan: FEBI UIN-SU, 2015), hlm. 117.

akad, bukan saja kehilangan harapan untuk memiliki barang, tetapi lebih dari itu kehilangan manfaat yang seharusnya diterima berdasarkan akad ijarah karena objek akad telah berpindah tangan kepada pembeli lelang. Cara penyelesaian seperti ini nyata-nyata bertentangan dengan hukum ijarah sekaligus mengakibatkan kemadlaratan/merugikan *musta'jir*.

Muhammad Akram Khan menyatakan bahwa ekonomi Islam sebagai sebuah sistem yang berlandaskan akhlak karimah mempunyai peranan penting dalam mengembalikan tatanan kehidupan ekonomi yang mengedepankan sisi *mashlahah* sebagai perwujudan dari sikap untuk saling tolong menolong (*ta'awun*) antar sesama umat muslim yang memiliki ikatan kuat persaudaraan.²⁴

Ajaran Islam bersifat dinamis dan keberpihakannya pada keadilan sosial bersifat mutlak. Ketidakadilan dalam pandangan Islam bisa merusak tatanan sosial dan bertentangan dengan moralitas. Oleh sebab itu, motivasi untuk mewujudkan struktur sosial harus didasarkan kepada filsafat moral yang benar.²⁵ Manusia di hadapan Allah mempunyai kedudukan yang sama sehingga tidak seorangpun berhak mengeksploitasi sesamanya dan harus dapat mendorong manusia dengan sukarela melakukan tindakan sosial yang bermanfaat. Islam merupakan ajaran yang sempurna dan mempunyai nilai sosial yang tinggi.²⁶

Islam mengajarkan bagaimana seharusnya bersikap terhadap kesulitan yang dihadapi oleh muslim lain sebagaimana diajarkan oleh Hadits Rasulullah: "*Siapa yang melapangkan kesukaran hidup di dunia pada seorang mukmin, maka Allah akan meringankan bebannya di dunia dan akhirat. Siapa yang menutupi keburukan seorang muslim, Allah akan menutupi keburukannya di dunia dan akhirat. Allah selalu menolong hamba,*

²⁴ Muhammad Akram Khan, *Economic Teachings of Prophet Muhammad (S.A.): A Select Anthology of Hadith Literature on Economics* (New Delhi: Adam, 2009), hlm. 32-33.

²⁵ Syed Nawab Haider Naqvi, *Islam, Economics, and Society* (Kegan Paul International, 1994), hlm. 25-27.

²⁶ Khan, *Economic Teachings of Prophet Muhammad (s.a.), 2.*

selama hamba itu menolong saudaranya".²⁷ Al-Qur'an dan Sunnah sebagai pedoman dalam pelaksanaan ekonomi Islam menekankan kewajiban memberikan pertolongan terhadap orang lain, mempunyai tanggung jawab sosial dan moral dalam membantu masyarakat yang miskin dan kekurangan.

Cara penyelesaian pembayaran angsuran *ujrah* yang macet dalam skim IMBT semestinya ditempuh sesuai dengan ketentuan ijarah. Ketika *musta'jir* telah memenuhi seluruh kewajibannya membayar *ujrah*, maka *mu'ajir* harus menjamin terpenuhinya manfaat objek ijarah bagi *musta'jir*, sehingga meskipun objek ijarah yang dijaminkan telah dilelang, *musta'jir* tetap berhak atas manfaat yang diperoleh. Akan tetapi, cara ini tentu tidak memungkinkan dalam skim pembiayaan pada perbankan. Setiap objek jaminan yang telah dilelang, maka objek lelang tidak lagi menjadi milik pemilik barang asal, melainkan telah berpindah kepada pembeli baru. Berbeda dengan pembiayaan dalam skim murabahah, di mana nasabah telah sepakat untuk membeli barang dengan harga yang telah ditentukan oleh bank dan barang objek akad sudah menjadi milik pembeli sejak diserahkan. Dengan telah terpenuhinya rukun jual beli, maka wajib bagi pembeli untuk membayar seluruh harga *bai'* kepada penjual.

Ketimpangan pelaksanaan prinsip *ta'awun* dan *tawazun* dalam penyelesaian pembayaran *ujrah* akibat *musta'jir* wanprestasi mengakibatkan timbulnya kemdlaratan bagi *musta'jir*. Keadaan ini, menurut hemat penulis, telah melanggar hadits larangan merugikan orang lain (لا ضرر لا ضرار), sehingga asas *al-'adalah* yang menjadi *mabadi' at-tasyri'* (dasar syariat) tidak terpenuhi

Solusi yang ditawarkan agar memenuhi prinsip-prinsip syariah ialah dengan membebankan kepada *musta'jir* untuk membayar sisa pokok pembiayaan ditambah *ta'wid*, tanpa dibebani pembayaran yang tidak terdapat di dalamnya aktivitas muamalah.

²⁷ Abū 'l-Husain Muslim ibn al-Hajjāj al-Qushairī, A. 700/2:1 : Lathief Razak Rais, dan Inter Documentation Company, *Shahih Muslim* (Jakarta: Widjaya, 1957), hadis No. 2699.

Dengan telah dilelangnya objek akad, maka berakhirilah akad ijarah dan sejak saat itu tidak ada lagi hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, kecuali hal-hal lain di luar hak dan kewajiban dalam akad yang timbul akibat wanprestasi seperti ganti rugi atau *ta'wid*. yaitu ganti rugi terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak penerima jaminan akibat keterlambatan pihak tarjamin dalam membayar kewajibannya yang telah jatuh tempo,²⁸ atau menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan²⁹

Berpedoman kepada ketentuan hukum ijarah dan memperhatikan ketentuan tentang *ta'wid*, maka cara penyelesaian *musta'jir* yang wanprestasi dilakukan dengan penjualan objek akad. Apabila hasil penjualan objek akad nilainya lebih besar dari sisa pokok pembiayaan, maka selisih lebihnya diberikan kepada *musta'jir* setelah dikurangi *ta'wid*, sedangkan jika hasil penjualan objek akad lebih kecil dari sisa pokok pembiayaan, maka *musta'jir* hanya dikenakan *ta'wid*. Melalui cara ini hukum ijarah tetap terlaksana dengan baik dan terpenuhi asas *ta'awun* dan *tawazun*.

Kebijakan ekonomi merupakan suatu sistem pengaturan yang sanggup mengembangkan kehidupan ekonomi masyarakat yang wajar dan adil. Kebijakan ekonomi Islam harus menyejahterakan kehidupan masyarakat melalui perangkat-perangkat mekanisme yang lengkap dan dapat dibedakan dari perekonomian sistem lainnya yang masing-masing bersaing untuk berusaha menguasai perekonomian dunia dan merupakan rujukan dalam penyelesaian masalah ekonomi.³⁰ Ekonomi Islam sebagai sebuah aturan (*nizam*)

²⁸ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 635.

²⁹ Zuhaili, *Nazhariyyat al-Dhahan fi al-Fiqh al-Islami*, hlm. 87.

³⁰ Zainun Kamal; imam khomeini; Ali Al-Usiy; Muhsin S. Mahdi; Muhammad Baqir Shadr; Bashir A. Dabla; *Al-Hikmah: Jurnal Studi-Studi Islam* (Yayasan mutahhari, 1991), //slims.radenfatah.ac.id/index.php?p=show_detail&id=19428&keywords=; Suryani -, "Keadilan Ekonomi Dalam Perspektif Ekonomi Syariah: Sebuah Tinjauan Teori," *MAKSIMUM* 2, no. 1 (2011), <https://doi.org/10.26714/mki.v2i1.1094>; Wing Redy Prayuda, "Keadilan

harus dapat memecahkan problematika kehidupan manusia yang bertitik tolak dari pandangan dasar tentang manusia dan kehidupan ini (*aqidah*).³¹

Keadilan merupakan pilar terpenting dalam ekonomi Islam. Penegakan keadilan telah ditekankan oleh al-Qur'an sebagai misi utama para Nabi yang diutus Allah (QS. Al-Hadid:25), termasuk penegakan keadilan ekonomi dan penghapusan kesenjangan pendapatan.³² Allah yang menurunkan Islam sebagai sistem kehidupan bagi seluruh umat manusia, menekankan pentingnya penegakan keadilan dalam setiap sektor, baik ekonomi, politik maupun sosial. Komitmen al-Qur'an tentang penegakan keadilan sangat jelas, terlihat dari penyebutan kata keadilan di dalamnya mencapai lebih dari seribu kali³³ yang berarti menempati urutan ketiga dari kata yang paling banyak disebut al-Qur'an setelah kata Allah dan 'Ilm. Bahkan, Ali Syariati menyebutkan, dua pertiga ayat-ayat al-Qur'an berisi tentang keharusan menegakkan keadilan dan membenci kezaliman.³⁴

Memperhatikan hasil analisis sebagaimana diuraikan, maka dapat dikatakan bahwa pengaturan IMBT masih mengandung kemandlaratan bagi *musta'jir*, sehingga teori kemaslahatan yang dijadikan dasar akad IMBT belum sepenuhnya terpenuhi dan oleh sebab itu, perlu dirumuskan ulang ketentuan IMBT yang menjamin terpenuhinya kemaslahatan, baik bagi *mu'ajir* (bank) dan *musta'jir*

Ekonomi Dalam Prespektif Hukum Islam,” *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2017): 42–50, <https://doi.org/10.24235/jm.v2i1.1603>; Desi Rahmiyanti, “Implementasi Keadilan Dalam Pembangunan Ekonomi Islam,” *Al-Buhuts* 14, no. 02 (2018): 53–68, <https://doi.org/10.30603/ab.v14i02.892>.

³¹ Veithzal, *Islamic Economics and Finance* (Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 330; Muhammad Ali Akbar dan Moh Idil Ghufroon, “Sinkronisasi Ekonomi Pancasila Dan Ekonomi Islam,” *Jurnal Masbarif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 4, no. 1 (2019), <http://dx.doi.org/10.30651/jms.v4i1.2868>.

³² Moh Mufid, *Usbul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer: Dari Teori ke Aplikasi* (Kencana, 2018), hlm. 25.

³³ *Islamic Economics and Finance*, hlm. 234.

³⁴ Majid Khadduri, *The Islamic Conception of Justice* (JHU Press, 1984), hlm. 10.

(nasabah).

Sebelum adanya ketentuan baru yang mengatur cara penyelesaian *musta'jir* yang wanprestasi, pembaruan hukum dapat dilakukan oleh hakim melalui putusannya demi mewujudkan keadilan masyarakat. Setiap hakim yang mengadili perkara senantiasa dituntut untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Perintah demikian juga ditemukan dalam Pasal 229 Kompilasi Hukum Islam yang merupakan salah satu acuan hukum bagi hakim peradilan agama.

Menjatuhkan putusan yang dapat memuaskan kedua belah pihak memang tidak mudah diwujudkan karena masing-masing pihak mempunyai kepentingan yang berbeda, namun yang harus selalu disadari oleh seorang hakim adalah senantiasa berupaya menjatuhkan putusan seadil-adil mungkin. Hakim yang bijaksana adalah hakim yang senantiasa menunjukkan sikap mendengar, melihat, dan berusaha mendatangkan kebajikan, serta mampu melakukan sesuatu yang konkrit dan bermanfaat bagi masyarakat agar putusan yang dijatuhkan dirasakan sebagai sebuah keadilan yang membawa rahmat.

Hakim dapat melakukan penemuan hukum melalui teori penafsiran (*interpretasi*) maupun melalui teori konstruksi hukum sebagaimana dikatakan oleh Sudikno.³⁵ Ketika terjadi persoalan hukum dalam masyarakat yang menyangkut kepentingan seseorang atau kelompok yang diajukan kepada hakim, maka hakim berkewajiban menemukan hukumnya. Karena itu, hukum secara implisit sangat ditentukan oleh peran hakim dan itu sebabnya seorang hakim harus dalam posisi *ius curia novit*, sehingga tidak

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 37.

satupun persoalan hukum yang dihadapi dinyatakan tidak ada hukumnya.

Paling utama yang harus disadari oleh seorang hakim adalah menghindari sikap apatis dalam menemukan hukum. Peranan Hakim bukan semata-mata sebagai corong undang-undang yang memutus perkara hanya berdasarkan kepada pertimbangan tekstual sebuah peraturan, melainkan harus mengutamakan rasa keadilan masyarakat. Apabila menurut penilaian hakim suatu peraturan perundang-undangan sudah tidak memenuhi keadilan masyarakat, atau peraturan yang ada tidak menjangkau problema hukum yang dihadapi, maka wajib bagi hakim untuk menemukan hukumnya, baik melalui penafsiran peraturan maupun dengan menggali nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Di sinilah hakim berperan sebagai pembentuk hukum. Putusan hakim harus didasarkan kepada suatu keyakinan yang jernih berdasarkan suara hati nurani agar putusannya menyentuh rasa keadilan masyarakat.

Mukti Arto memberikan pedoman bagi hakim dalam mengadili perkara ekonomi syariah melalui tujuh komitmen yaitu: Komitmen demi keadilan; Komitmen menerapkan standar baku keadilan; Komitmen memberi perlindungan hukum dan keadilan; Komitmen menegakkan prinsip syariah; Komitmen mengutamakan isi dari pada redaksi; Komitmen memberi pelayanan prima yang efektif, efisien, dan eksekutabel; dan Komitmen memberi pelayanan yang adil dan manusiawi.³⁶

Menurut hemat penulis, dari tujuh komitmen di atas, satu di antaranya yaitu komitmen menegakkan prinsip syariah merupakan ciri khas dalam mengadili perkara ekonomi syariah, sementara enam komitmen lainnya merupakan komitmen yang bersifat umum yang berlaku bagi semua hakim dalam mengadili perkara. Abdul Ghofur Anshori menegaskan bahwa prinsip utama yang harus benar-benar

³⁶Mukti Arto, "Komitmen Hakim Dalam Menangani Perkara Ekonomi Syariah" *Artikel*, dikutip dari <https://www.pta-jayapura.go.id/>

dipahami dan diperhatikan dalam menangani perkara perbankan syariah khususnya dan perkara bidang ekonomi syariah pada umumnya, bahwa dalam proses penyelesaian perkara tersebut sama sekali tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.³⁷

Mukti Arto, lebih lanjut, menyatakan bahwa prinsip syariah merupakan nilai-nilai dasar syariah Islam di bidang ekonomi yang harus tertulis di dalam akad ekonomi, dipraktikkan pelaku ekonomi dalam menjalankan roda ekonomi, dan harus ditegakkan oleh hakim dalam menangani perkara ekonomi syariah demi mewujudkan keadilan. Prinsip syariah inilah yang mampu menghadirkan rejeki dan keuntungan yang halal, berkah, dan bertambah. Ketaatan kepada prinsip syariah inilah yang membedakan sistem ekonomi Islam dengan sistem ekonomi lainnya.

Berdasarkan pemikiran yang disampaikan oleh Abdul Ghofur Anshori dan Mukti Arto, maka hakim dalam mengadili perkara *musta'jir* yang wanprestasi dalam pembiayaan IMBT harus mempertimbangkan prinsip-prinsip transaksi syariah, baik melalui penerapan teori interpretasi maupun teori konstruksi hukum agar terwujud rasa keadilan.

KESIMPULAN

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) adalah akad sewamenyewa (*ijarah*) yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan barang dari *mu'ajir* kepada *musta'jir* setelah berakhirnya masa ijarah melalui jual beli atau hibah. Pemindahan kepemilikan tersebut dilakukan dengan akad tersendiri, terpisah dari akad ijarah. Akad ini merupakan akad baru sebagai konstruksi hukum perjanjian sewa-beli yang dibentuk berdasarkan *maqashid asy-syari'ah* melalui pendekatan *masalah mursalah*.

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Analisis Konsep Dan UU No. 21 Tahun 2008* (Gadjah Mada University Press, 2010), 113.

Regulasi IMBT maupun implementasinya, secara umum telah sejalan dengan *maqasid asy-syari'ah*, namun masih terdapat substansi hukum maupun praktiknya yang dipandang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, antara lain: (1) janji pemindahan hak milik objek akad dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 yang sifatnya tidak mengikat bertentangan *nash syar'i* dan asas *pacta sun servanda* sekaligus bertentangan dengan Fatwa DSN Nomor 85/DSN-MUI/III/2012 tentang *wa'd* (janji) yang mewajibkan untuk memenuhi janji. (2) Penyelesaian pembayaran *musta'jir* wanprestasi dengan cara membebankan seluruh sisa ujarah hingga akhir masa sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) maupun dalam praktik perbankan syariah tidak sesuai dengan hukum ijarah dan tidak sejalan asas kemaslahatan. (3) *Review* ujarah oleh Bank yang hanya diterapkan terhadap kenaikan ujarah dan tidak diterapkan terhadap penurunan ujarah bertentangan dengan asas keseimbangan (*tawazun*) dan asas keadilan (*'adalah*).

DAFTAR PUSTAKA

Abū 'l-Husain Muslim ibn al Hajjāj al-Qushairī, A. 700/2:1 : Lathief Razak Rais, dan Inter Documentation Company. *Shahih Muslim*. Jakarta: Widjaya, 1957.

admin. "Pengalaman Minta Penurunan Bunga KPR Ke Bank Dan Dikabulkan." *Duwitmu.Com* (blog), 11 Februari 2017. <https://duwitmu.com/kpr/pengalaman-minta-penurunan-bunga-kpr-ke-bank/>.

Akbar, Muhammad Ali, dan Moh Idil Ghufron. "Sinkronisasi Ekonomi Pancasila Dan Ekonomi Islam." *Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 4, no. 1 (2019). <http://dx.doi.org/10.30651/jms.v4i1.2868>.

- Anshori, Abdul Ghofur. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Analisis Konsep Dan UU No. 21 Tahun 2008*. Gadjah Mada University Press, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Dabla;, Zainun Kamal; imam khomeini; Ali Al-Usiy; Muhsin S. Mahdi; Muhammad Baqir Shadr; Bashir A. *Al-Hikmah: Jurnal Studi-Studi Islam*. Yayasan mutahhari, 1991. http://slims.radenfatah.ac.id/index.php?p=show_detail&id=19428&keywords=.
- Efendi, Jonaedi, dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Prenada Media, 2018.
- “Fatwa DSN 27/DSN-MUI/III/2002: al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.” Diakses 18 Agustus 2019. <http://sharialearn.wikidot.com/fdsn027>.
- Tafsir AlQuran Online. “Fatwa DSN MUI Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.” Diakses 18 Agustus 2019. <https://tafsirq.com/konten/dsn/penyelesaian-piutang-murabahah-bagi-nasabah-tidak-mampu-membayar>.
- Hadjon, Philipus, dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: UGM Press, 2005.
- Khadduri, Majid. *The Islamic Conception of Justice*. JHU Press, 1984.
- Khan, Muhammad Akram. *Economic Teachings of Prophet Muhammad (S.A.): A Select Anthology of Hadith Literature on Economics*. New Delhi: Adam, 2009.
- Liputan6.com. “Jeritan Nasabah KPR: Teganya BI Naikkan BI Rate.” liputan6.com, 14 November 2013.

<https://www.liputan6.com/bisnis/read/746124/jeritan-nasabah-kpr-teganya-bi-naikkan-bi-rate>.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.

Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. PT RajaGrafindo Persada, 2002.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2004.

Mufid, Moh. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer: Dari Teori ke Aplikasi*. Kencana, 2018.

Muhmmad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Naqvi, Syed Nawab Haider. *Islam, Economics, and Society*. Kegan Paul International, 1994.

detikfinance. "Nasabah Shock! Cicilan KPR Tiba-tiba Naik Rp 1 Juta." Diakses 18 Agustus 2019. <https://finance.detik.com/properti/d-2261310/nasabah-shock-cicilan-kpr-tiba-tiba-naik-rp-1-juta>.

Nasution, Bahdar Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Maju Mundur, 2008.

"Peraturan Menteri Keuangan." Diakses 18 Agustus 2019. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2011/136~PMK.03~2011Per.HTM>.

Prayuda, Wing Redy. "Keadilan Ekonomi Dalam Prespektif Hukum Islam." *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2017): 42-50. <https://doi.org/10.24235/jm.v2i1.1603>.

Rahmiyanti, Desi. "Implementasi Keadilan Dalam Pembangunan Ekonomi Islam." *Al-Buhuts* 14, no. 02 (2018): 53-68. <https://doi.org/10.30603/ab.v14i02.892>.

- Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Siregar, Saparuddin. *Akuntansi Perbankan Syariah Sesuai PAPSI Tahun 2013*. Medan: FEBI UIN-SU, 2015.
- Soejono, dan H Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineke Cipta, 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2006.
- Suryani -. "Keadilan Ekonomi Dalam Perspektif Ekonomi Syariah: Sebuah Tinjauan Teori." *MAKSIMUM* 2, no. 1 (2011). <https://doi.org/10.26714/mki.v2i1.1094>.
- Sutrisno. "Bank Syariah: Cuma Mau Nisbah, Tidak Mau Susah!" Diakses 18 Agustus 2019. <https://www.kompasiana.com/masgantengheu/54fed86ba33311ad6a50f882/bank-syariah-cuma-mau-nisbah-tidak-mau-susah>.
- Tim Penyusun Mahkamah Agung R.I. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Ditjen Badilag, 2013.
- Veithzal. *Islamic Economics and Finance*. Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Widodo. "Kenaikan Angsuran KPR tak Sesuai Penjelasan Awal." detiknews. Diakses 18 Agustus 2019. <https://news.detik.com/suara-pembaca/d-3386802/kenaikan-angsuran-kpr-tak-sesuai-penjelasan-awal>.
- Zuhaili, Wahbah. *Nazhariyyat al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islami*. Damsyiq: Dar al-Fikr, 1998.
- محمد بن ابي بكر ، ابن قيم الجوزية ، dan Muhammad `Abd al-Salam Ibrahim. *ʿIlam al-muwaqqi`in `an Rabb al-`Alamin*. Bayrut: Dar al-Kutub al-`Ilmiyah, 1996.

