

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Penduduk Indonesia mayoritas beragama Islam (87 %) dari total populasi nasional,<sup>1</sup> sebagai umat beragama Islam dalam kehidupan sehari-hari wajib untuk menerapkan syariah Islam, termasuk dalam kegiatan ekonomi, yang dikenal dengan ekonomi syari'ah. Ekonomi syariah menurut Pasal 1 angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disingkat KHE Syariah) adalah “usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah”.

Sehubungan dengan kegiatan ekonomi syariah di bidang kegiatan usaha bank sebagaimana Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang Telah Dirubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan), mendefinisikan Bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Kalimat “bentuk-bentuk lainnya”, dalam hal ini adalah kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah berupa kegiatan pembiayaan syariah. Terkait dengan transaksi dalam perbankan syariah tidak lepas dari hal sebagaimana dikutip dari Trisadini Prasastinah Usanti bahwa “transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun

---

<sup>1</sup><https://pgi.or.id> > Pokok Doa. diakses 5 Maret 2019.

dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) disamping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*).<sup>2</sup>

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang dimaksud sebagaimana Pasal 1 angka 12 UU Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan dengan prinsip syariah menurut Pasal 1 angka 13 UU Perbankan adalah perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Pembiayaan dengan prinsip syariah, semakin berkembang dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008), sebagaimana dikutip dari Didik Hijrianto,<sup>3</sup> bahwa lahirnya UU No. 21 Tahun 2008, bahwa perbankan syariah, memiliki

---

<sup>2</sup>Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-hatian pada Transaksi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2013, h.1.

<sup>3</sup>Didik Hijrianto, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

tujuan yaitu : Pertama, untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. Kedua, dengan diterapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional, mobilisasi dana masyarakat dapat dilaksanakan lebih optimal terutama dari segmen masyarakat yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional. Ketiga, peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha yang lebih berdasarkan syariah. Keempat, kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan nilai-nilai moral dan syariah. Keunggulan ini berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetual interest effect*), membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, serta pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang mencegah terjadinya kerusakan lingkungan dan kerusakan moral. Adanya pendapat dari beberapa tokoh Islam yang melarang transaksi riba yang berlaku pada perbankan konvensional, di pandang perlu didirikannya lembaga perbankan alternatif yang sistemnya tidak berdasarkan bunga/riba.

Pembiayaan menurut Pasal 1 angka 25 UU No. 21 Tahun 2008 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan musyarakah. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam, dan *istishna'*; transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain

yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Diundangkan UU No. 21 Tahun 2008 dengan pertimbangan bahwa “sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah” sebagaimana Konsideran Bagian Menimbang UU No. 21 Tahun 2008 huruf a.

Prinsip syariah dikembangkan untuk terciptanya masyarakat adil dan makmur. Tujuan diundangkannya perbankan syariah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan menjalankan kegiatan usaha dengan prinsip syariah, pendirian perbankan syariah pada hakikatnya faktor utama munculnya perbankan syariah di dunia Islam ialah karena merebaknya “bunga”, secara fikih dikategorikan sebagai riba dan hukumnya haram, maka mulai timbul usaha usaha di sejumlah negara muslim untuk mendirikan lembaga alternatif terhadap bank yang ribawi (konvensional).<sup>4</sup> Riba yang dimaksud adalah “pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam”.<sup>5</sup>

Prinsip muamalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan antara dua pihak atau lebih dalam suatu transaksi. Dari pengertian ini

---

<sup>4</sup> Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha. *Jurnal Economica Volume VII/Edisi 1/Mei 2016*

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, h. 37.

ada dua hal yang menjadi ruang lingkup dari muamalah: Pertama, bagaimana transaksi itu dilakukan. Hal ini menyangkut dengan etika (adabiyah) suatu transaksi, seperti ijab kabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, adanya hak dan kewajiban masing-masing, kejujuran; atau mungkin ada penipuan, pemalsuan, penimbunan, dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang ada kaitannya dengan peredaran harta dalam kehidupan masyarakat. Kedua, apa bentuk transaksi itu. Ini menyangkut materi (madiyah) transaksi yang dilakukan, seperti jual beli, pegang gadai, jaminan dan tanggungan, pemindahan utang, perseroan harta dan jasa, sewa menyewa dan lain sebagainya.<sup>6</sup>

Prinsip muamalah didasarkan atas transaksi yang ditungkan dalam akad dengan menghindari adanya riba. Meskipun demikian perbankan dengan prinsip syariah adalah aturan akad berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*), dikutip dari Pasal 19 UU No. 21 Tahun 2009.

*Mudharabah* adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan pembagian

---

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 5

keuntungan berdasarkan *nisbah*. *Muzaraah* adalah kerjasama antara pemilik lahan dengan penggarap untuk memanfaatkan lahan. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. *Musaqah* adalah kerjasama antara pihak-pihak dalam pemeliharaan tanaman dengan pembagian hasil antara pemilik dengan pemelihara tanaman dengan *nisbah* yang disepakati oleh pihak-pihak yang terikat. *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran, sebagaimana dikutip dari Pasal 20 KHIE Syariah.

Perbankan syariah menjalankan kegiatan usaha pembiayaan satu di antaranya pembiayaan dengan akas ijarah. *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran, yang berarti para pihak terikat dalam akad sewa menyewa dengan obyeknya berupa barang, pada akad ini tidak terjadi penyerahan hak milik, melainkan pihak penyewa hanya menikmati obyek sewa. Pada akad ijarah, sebagaimana Pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disingkat KHIES) rukun ijarah adalah pihak yang menyewa; pihak yang menyewakan; benda yang di-ijarah-kan; dan akad. Akad ijarah sebagaimana Pasal 253 KHIES dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

Akad ijarah didasarkan atas sewa menyewa yang dibuat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa atas barang tertentu didasarkan atas akad, yang dijadikan obyek adalah manfaat obyek sewa, meskipun didasarkan atas akad sewa menyewa, namun sebagaimana Pasal 256 KHIES, bahwa jika pihak yang menyewa

menjadi pemilik dari harta yang diijarahkan, maka akad ijarah berakhir dengan sendirinya. Pemilikan obyek didasarkan atas jual beli dalam prinsip syariah termasuk pembiayaan murabahah, menurut Pasal 20 angka 6 KHIE adalah “pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.

Akad ijarah terkait dengan penggunaan manfaat obyek sewa, pembayaran sebagai pembayaran uang sewa, akad murabahah didasarkan atas perjanjian jual beli dengan penyerahan hak pemilikan, pembayaran dilakukan secara angsuran atas dasar kesepakatan dalam jual beli. Apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 256 KHIES, bahwa jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang diijarahkan, maka akad ijarah berakhir dengan sendirinya. Akad sewa menyewa yang memperkenankan pihak penyewa untuk memiliki secara penuh obyek sewa yang berarti terdapat dua akad yakni akad ijarah dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). IMBT menurut Adiwarmanto A. Karim merupakan salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yang ada saat ini adalah akad pembiayaan “*Ijarah Al Muntahiyah bit Tamlik*” (*financial leasing with purchase*) IMBT. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan kombinasi antara akad sewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.<sup>7</sup> Oleh karena itu model transaksi seperti ini dapat dikatakan sebagai penggabungan dua bentuk akad (*hybrid contract*) antara *akad sewa-menyewa* dengan *akad jual beli* atau antara *akad sewa menyewa* dengan *akad*

---

<sup>7</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cetakan ke-3, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 165

*hibah*.<sup>8</sup>

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pada akad ijarah yakni akad didasarkan atas kesepakatan sewa menyewa, jika pihak penyewa ingin memiliki obyek sewa yang berarti dibuat multi akad yakni akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Multi akad dalam perbankan syariah masih pro dan kontra yang dapat mengandung suatu yang bertentangan dengan akad syariah, namun tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai akad syariah yang dilarang dibuat dalam bentuk multi akad. Di dalam akad ijarah *muntahiyah bi al-tamlik*/sewa beli, pada sewa prestasinya berupa pemanfaatan obyek sewa dan tidak ada penyerahan hak kepemilikan, sejumlah uang yang dibayar merupakan uang sewa, sedangkan pada akad jual beli atau mudharabah, prestasinya berupa penyerahan hak milik atas obyek yang diperjual belikan, mengenai pembayaran angsuran untuk pemilikan barang.

Sehubungan dengan multi akad, Islam dengan tegas melarang dua akad dalam satu transaksi (*akad murakab*) karena bisa menimbulkan *gharar* (penipuan) dan *maysir* (spekulasi). Rasulullah sendiri melarang praktik seperti itu didalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dalam kitab Sunan al-Tirmidzi nomor 1152: “Telah menceritakan kepada kami Hannad telah menceritakan kepada kami Abdah bin Sulaiman dari Muhammad bin Amru dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata: Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam melarang melakukan dua penjualan dalam satu kali transaksi” (HR. Tirmidzi).

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, h. 128.



## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Karakteristik *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)* berdasarkan Multi Akad
- 2) Peralihan hak milik obyek sewa dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)*

## 1.3. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk menganalisis karakteristik *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)* berdasarkan Multi Akad.
- 2) Untuk menganalisis proses peralihan hak milik obyek sewa dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)*.

## 1.4. Manfaat Penelitian

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam rangka mengembangkan pengetahuan tentang multi akad sebagai upaya untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai akibat yang timbul dari multi akad.
- 2) Agar dikemudian hari dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi perbankan syariah dalam kaitannya dengan pelaksanaan akad IMBT, yang sah menurut syariah Islam.

## 1.5. Tinjauan Pustaka

### 1.5.1. Prinsip Syariah

Bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya yang salah satunya adalah pembiayaan berdasarkan pada prinsip syariah yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang Undang Perbankan.

Sehubungan dengan prinsip syariah Pasal 1 angka 13 Undang Undang Perbankan, yang disebut dengan prinsip syariah dalam perbankan adalah :

Prinsip syariah adalah aturan akad berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)<sup>9</sup>.

Sementara itu, dalam Pasal 1 angka 12 UU No. 21 Tahun 2008, telah dirumuskan pula pengertian prinsip syariah, yaitu “Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”

Dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan

---

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. h.16.

Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah (PBI 9/19/PBI/2007), ditegaskan bahwa dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa, bank syariah wajib memenuhi prinsip syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 yaitu adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam transaksi investasi yang didasarkan antara lain atas Akad *Mudharabah* dan/atau Musyarakah. Pemenuhan Prinsip Syariah dilakukan dalam kegiatan penghimpunan dana dengan mempergunakan antara lain Akad Wadi'ah dan *Mudharabah* dan dalam kegiatan penyaluran dana berupa Pembiayaan dengan mempergunakan antara lain Akad *Mudharabah*, Musyarakah, *Murabahah*, Salam, *Istishna'*, *Ijarah*, *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* dan *Qardh*.

Prinsip pembiayaan syariah pada intinya dibedakan 4 (empat) jenis, yaitu:<sup>10</sup>

- (1) Prinsip Bagi Hasil (*Profit and Loss Sharing*), Secara umum dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu :
  - a. Al-Musyarakah (*Partnership, Project Financing Participation*)
  - b. Al-Jual beli (*Trust Financing, Trust Investment*)
  - c. Al-Muzara'ah (*Harvest-Yield Profit Sharing*)
  - d. Al-Musaqah (*Plantation Management Fee Based On Certain Portion Of Yield*)
 Diantara keempat prinsip tersebut, yang paling banyak dipakai adalah Al-Musyarakah dan Al-Jual beli.
- (2) Prinsip Jual Beli (*Sale and Purchase*). Ada tiga jenis jual beli yang dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan Bank Syariah, yaitu :
  - a. Al-Murabahah (*Deffered Payment Sale*)
  - b. As - Salam (*In-front Payment Sale*)
  - c. Al - *Istishna'* (*Purchase By Order or Manufacture*)
- (3) Prinsip Sewa (*Lease*). Terbagi dalam dua jenis :
  - a. Al-*Ijarah* (*Operational Lease*)

<sup>10</sup> Abd. Shomad, Bay'Al-Murabahah (Deffered Payment Sale) di Lingkungan Bank Syariah, <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=18657&val=1156>, diakses pada tanggal 7 September 2018.

b. *Al-Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik (Financial Lease with Purchase Option)*

(4) Prinsip Jasa (*Fee-Based Services*). Pembiayaan dalam bentuk *Al-Qardh (Soft and Benevolent Loan)*.

### 1.5.2. Rukun Akad

Akad yang dimaksud menurut Trisadini adalah kesepakatan dalam perjanjian, menurut Trisadini “perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu’ahadah Ittfa* atau Akad”.<sup>11</sup> Akad dibuat harus memenuhi rukun dan syarat akad. Rukun secara bahasa adalah yang harus dipenuhi untuk sahnyanya suatu pekerjaan<sup>12</sup> sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan<sup>13</sup>. Dalam syariah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut<sup>14</sup>. Sedangkan definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar’i dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada<sup>15</sup>.

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun akad adalah *al-‘aqidain, mahallul ‘aqd, dan sighthat al-‘aqd, dan maudhu’ul ‘aqd* (tujuan akad).

### 1. Subjek Perikatan (*Al ‘Aqidain*)

Subjek hukum akad terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum dalam kaitannya dengan ketentuan dalam hukum Islam.

<sup>11</sup>Trisadini Prasastinah Usanti dan Prawitra Thalib, *Asas Ikhtiyati Pada Akad Pembiayaan Mudharabah Di Lingkungan Perbankan Syariah*, Jurnal Yuridika, Vol. 31, No. 2, Mei 2016, Universitas Airlangga, Surabaya, h. 297

<sup>12</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, h. 966.

<sup>13</sup>*Ibid.*, h. 1114.

<sup>14</sup> Abdul Aziz Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam, jilid 5*, Ichtisar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1996, h. 1510.

<sup>15</sup>*Ibid.*, h. 1691.

a. Manusia

Terkaitan dengan hubungan antara manusia dengan Allah SWT, Prawitra Thalib mengatakan bahwa Islam sebagai ajaran yang mengatur hubungan dengan Tuhannya dan sesamanya pada hakikatnya tidaklah melakukan pemisahan antara urusan duniawi maupun spiritual, sehingga suatu negara dalam konsep Islam hanyalah suatu sarana untuk mencapai tujuan spiritual, oleh karena itu pada intinya praktik kenegaraan dan keagamaan ada untuk saling melengkapi dan dilaksanakan secara bersamaan.<sup>16</sup> Meskipun demikian, hubungan antara manusia dalam suatu akad, terdapat syarat yang harus dipenuhi sebagai mukallaf adalah baligh yaitu seseorang telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan. Serta seseorang yang berakal sehat yang artinya untuk melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan demikian ia akan memahami segala perbuatan

hukum yang dilakukan dan akibat hukum terhadap dirinya maupun orang lain.

Terdapat tiga hal yang harus diperhatikan dalam kaitannya dengan *al-'aqidain* yaitu:<sup>17</sup>

1. *Ahliyah* (kecakapan) yaitu, kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan dikenai kewajiban atasnya dan kecakapan melakukan *tasharruf*. *Ahliyah* terbagi menjadi dua macam:
  - a. *Ahliyah wujub* adalah kecakapan untuk memiliki suatu hak kebendaan.
  - b. *Ahliyah ada'* adalah kecakapan memiliki *tasharruf* dan dikenai tanggung jawab atau kewajiban baik berupa hak Allah SWT atau hak manusia. Terbagi atas dua macam yaitu *ahliyah ada' al naqishah* yang artinya kecakapan bertindak yang tidak sempurna yang terdapat pada *mumayyiz* dan berakal sehat. Ia dapat bertasharruf tetapi tidak cakap melakukan akad. Sedangkan *ahliyah ada' al kamila* yaitu kecakapan bertindak sempurna yang terdapat pada aqil baligh dan berakal sehat ia dapat bertasharruf dan cakap melakukan akad.

---

<sup>16</sup> Prawitra Thalib, *Syariah : Konsep dan Hermeneutika*, Sharia Research and Training Unit (SHAREAT) Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2013, h.97.

<sup>17</sup> *Ibid.*

2. Wilayah (kewenangan) yaitu, kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat bertasharruf dan melakukan akad dan menuaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan.
3. Wakalah (perwakilan) yaitu, pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya.

## 2. Objek Perikatan (*Mahallu 'Aqd*)

*Mahallu 'Aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud seperti manfaat.<sup>18</sup>

- a. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan  
Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal. Alasannya bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada namun terdapat pengecualian terhadap bentuk akad-akad tertentu.
- b. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah  
Pada dasarnya benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Benda-benda yang sifatnya tidak suci dianggap tidak memiliki nilai dan tidak memiliki manfaat bagi manusia.
- c. Objek akad harus jelas dan dikenali  
Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.
- d. Objek dapat diserahkan terimakan  
Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya pada pihak kedua.

## 3. Tujuan perikatan (*Maudhu'ul 'Aqd*)

*Maudhu'ul 'Aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyari'atkan untuk tujuan tersebut dalam hukum islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an, Nabi Muhammad SAW, dan dalam Hadist. Menurut ulama

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, h. 86-89.

fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah. Ahmad Ashar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan ;
- b. tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad ; dan
- c. tujuan akad harus dibenarkan syarak

#### 4. Ijab dan qobul (*Sighat al – ‘Aqd*)

*Sighat al – ‘Aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qobul. Para ulama fiqi mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan qobul agar memiliki akibat hukum yaitu: <sup>20</sup>

- a. *Jala’ul ma’na* , yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dihendaki;
- b. *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antar ijab dan qobul; dan
- c. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qobul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Ijab dan qobul dapat dilakukan dengan empat cara berikut<sup>21</sup> :

- a. Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas
- b. Tulisan, dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau perikatan yang sifatnya lebih sulit seperti yang dilakukan oleh badan hukum.
- c. Isyarat, suatu perikatan tidak hanya dilakukan oleh orang normal tetapi orang cacat dapat melakukan suatu perikatan (akad) apabila cacatnya adalah tuna wicara maka di mungkinkan perikatan (akad) dilakukan

---

<sup>19</sup> Ahmad Azhar Basyir, MA., *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000, h. 32.

<sup>20</sup> Faturrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam*, Logos Wacana Ilmu, Jakarta, 1997 h.253.

<sup>21</sup> Basyir Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, Edisi Revisi, 2000, h. 68-71.

dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.

- d. Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, perikatan dapat dilakukan dengan perbuatan tanpa secara lisan, tertulis, ataupun isyarat hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima) perbuatan memberi dan menerima tersebut para pihaknya telah saling memahami perbuatan perikatan dan segala akibat hukumnya.

### 1.5.3. Akad Ijarah

Ijarah menurut Pasal 20 ayat (9) KHISyariah adalah “sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran”. Ijarah-Al-ijarah sebagaimana dikutip dari Muhammad Rawas Qal’aji berasal dari kata “*al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian *syara*, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti”.<sup>22</sup> Al ijarah menurut Abdul Ghofur Anshori adalah “akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri”.<sup>23</sup> Hal ini berarti bahwa ijarah didefinisikan sebagai pengalihan manfaat dengan jalan pengganti dengan uang sewa, bukan pengalihan hak kepemilikan atas obyek ijarah.

Dasar atau Landasan Syariah sebagaimana dikutip dari Muhammad Syafi’i Antonio, sebagai berikut:

#### a. Al Quran

Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (Qs. Al-Baqarah:223)

<sup>22</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Op. cit.*, h. 117-118.

<sup>23</sup> Muhammad Rawas Qal’aji, *Mu’jam Lughat al-Fuqaha*, Darun-Nafs, Beirut, 1985, h.



Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalamnya jasa penyewaan atau leasing

b. Al Hadist

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah SAW bersabda “Berebikamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu” (HR Bukhari dan Muslim)

Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda “Berikanlah upah pekerja sebelum keringnya keringat” (HR Ibnu Majah)

Ijarah didasarkan atas akad, sehingga harus dibuat memenuhi syarat akad ijarah. Syarat *ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut :

- a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
- b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
- c. Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti.
- d. memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.

Produk pembiayaan *ijarah* pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya, termasuk dalam katagori *natural certainty contracts* dan pada dasarnya

adalah akad jual beli. Dalam pembiayaan *ij rah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema *ij rah*, bank syariah dan lembaga keuangan syari'ah lainnya dapat melayani nasabah yang membutuhkan jasa.<sup>24</sup>

Bentuk pembiayaan *ij rah* merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. Secara umum timbulnya *ij rah* disebabkan oleh adanya kebutuhan (*need*) akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan.

### **1. Ijarah manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*)**

Hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.<sup>25</sup> Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Tatang Sutardi, Ijarah (Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syari'ah), *Makalah*, 2008, h. 2.

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, cet ke-3, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h. 99.

<sup>26</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Impelementasinya dalam lembaga Keuangan Syariah*, Logung Pustaka, Yogyakarta 2009, h. 187-188.

## 2. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala Al-'Amal*)

Hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional.<sup>27</sup> Artinya, *ijarah* ini berusaha mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.<sup>28</sup> Misalnya, yang mengikat bersifat pribadi adalah menggaji seorang pembantu rumah tangga, sedangkan yang bersifat serikat, yaitu sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak. (Seperti; buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.<sup>29</sup>

*Ijarah* bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syari'ah, sedangkan *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syari'ah. Selain dua jenis pembagian di atas, dalam akad *ijarah* juga ada yang dikenal dengan namanya akad *al-ijarah muntahiya bit tamlik* (sewa beli), yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa

---

<sup>27</sup> Ascarya, *Loc.cit.*

<sup>28</sup> Yazid Afandi, *Op. cit.*, h. 188.

<sup>29</sup> Abdul Aziz Dahlan, dkk, "*Ensiklopedi Hukum Islam*", h. 662-663.

di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.<sup>30</sup>

Dalam akad ini *musta'jir* sama-sama dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya. Akan tetapi keduanya terdapat perbedaan. Perbedaan tersebut ada dalam akad yang dilakukan di awal perjanjian. Oleh karena, akad ini sejenis perpaduan antara akad jual beli dan akad sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan penyewa atas barang yang disewa melalui akad yang dilaksanakan kedua belah pihak.<sup>31</sup>

#### 1.5.4. Akad Murabahah

Murabahah menurut Pasal 20 ayat (2) KHIE Syariah jual beli dikenal sebagai *bai`* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Ismail<sup>32</sup> bahwa salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli yang dikembangkan oleh bank syariah adalah tiga akad yaitu *al-Murabahah*, *al-Istishna*, dan *as-Salam*. Masing-masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda-beda. *Return* atas pembiayaan jual beli berasal dari selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut dengan margin keuntungan.

Pembiayaan jual beli syariah merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli. Akad jual beli dapat diaplikasikan dalam, pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Pembiayaan yang menggunakan akad jual beli

---

<sup>30</sup> *Ibid*, h. 100

<sup>31</sup> Yazid Afandi, *Loc. cit.*

<sup>32</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2011, h. 135

dikembangkan di bank syariah dalam tiga jenis pembiayaan, yaitu pembiayaan *murabahah*, *istishna*, dan *salam*.<sup>33</sup>

Landasan Syariah jual beli adalah:

a. Al Qur'an

.... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba... (al Baqarah: 275)

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu ... (an Nisaa': 29)

b. As Sunah

Dari Su'iyab Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah bersabda: "Tiga perkara yang di dalamnya terdapat keberkatan yaitu; jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudarabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk jual beli. (HR Ibnu Majah)

Dalam firman Allah dan hadis tersebut jelas bahwa jual beli itu dihalalkan dan tidak perlu diragukan lagi asalkan transaksi jual beli yang dilakkan tidak ada unsur pemaksaan, sementara riba itu juga jelas diharamkan.

Mengenai rukun dan syarat jual beli syariah. Di dalam jual beli terdapat unsur-unsur menurut Pasal 56 KHIE Syariah di antaranya, 1) pihak-pihak; 2) objek; dan kesepakatan. Pihak-pihak dalam perjanjian jual beli adalah pihak penjual dan pihak pembeli serta pihak lain yang terikat dalam akad jual beli sesuai dengan Pasal

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

57 KHIE Syariah yang menentukan bahwa pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam akad tersebut. Akad yang dimaksud adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana Pasal 20 ayat (1) KHIE Syariah.

Penjual, adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah bank syariah. Pembeli adalah pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.

Pihak-pihak yang terikat dalam akad tersebut melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan atas objek yang disepakati. Perihal objek yang disepakatinya tersebut berupa atau terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar sesuai dengan Pasal 58 KHIE Syariah. Jadi yang dijadikan akad jual beli berupa barang baik barang yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Objek jual beli syariah merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya. Menurut Ismail<sup>34</sup> objek jual beli tersebut barangnya ada atau ada kesanggupan dari penjual untuk mengadakan barang yang akan dijual. Bila barang belum ada, dan masih akan diadakan, maka barang tersebut harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, kualitas, dan kuantitasnya).

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h. 137

Barang yang akan dijual adalah milik sah penjual, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan. Barang yang diperjualbelikan merupakan barang wujud. Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal. Apabila ternyata barangnya tidak ada atau barang tersebut termasuk barang yang tidak halal, maka jual beli tersebut batal demi hukum.

Kesepakatan dalam akad jual beli dalam dibuat secara tertulis, lisan maupun cukup dengan isyarat antara kedua belah pihak yang memiliki makna hukum yang sama, sesuai dengan Pasal 59 KHIE Syariah.

#### **1.5.5. Multi Akad**

Multi akad adalah akad ganda (rangkap), akad yang bergabung, akad yang berhimpun, akad yang berkombinasi<sup>35</sup> berkaitan dengan pembiayaan. Hal ini berarti bahwa multi akad pembiayaan adalah gabungan dari masing-masing pembiayaan dalam satu akad. Secara etimologis, akad mempunyai arti menyimpulkan, mengikatkan (tali).<sup>36</sup> Secara terminologi akad menurut Pasal 20 angka 1 KHE Syariah adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu, sedangkan menurut Ahmad Azhar Basyir,<sup>37</sup> akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qobul dengan cara yang dibenarkan syarak dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.

Perihal tujuan pokok akad pembiayaan adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

---

<sup>35</sup> Agustianto, *Reaktualisasi dan Kontektualisasi Fikih Muamalah Ke Indonsiaan*, Iqtishad Publishing, Ciputat, 2014, h. 113.

<sup>36</sup> Muhammad Syafi`I Antonio 1, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insasni, Jakarta, 2001. h.52.

<sup>37</sup> *Ibid.*

Menurut ulama fiqh, tujuan suatu akad harus sesuai dengan syara`, sehingga apabila tujuannya adalah bertentangan dengan syara`, maka berakibat pada ketidakabsahan dari suatu perjanjian yang dibuat.<sup>38</sup>

Multi akad merupakan perpaduan dari beberapa akad pembiayaan. Pembiayaan menurut Pasal 1 angka 25 UU No. 21 Tahun 2008 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna`;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

#### **1.5.5. Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik**

Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik (*financial leasing with purchase option*) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan atau hibah ini merupakan terminologi baru yang tidak terdapat dikalangan para fuqaha klasik. Ijarah Al Muntahiya bit Tamlik berasal dari susunan katanya, *ijarah al-Muntahiya bit Tamlik* memiliki susunan kata yang terdiri dari “*at-ta’jiir/ al-ijarah (sewa)*” dan “*at-tamliik (kepemilikan)*”. *At-ta’jiir* menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala.<sup>39</sup> *Alijarah* sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, sedangkan *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Adiwarman A. Karim, *Op. cit.*, h. 128.



istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa, dan *at-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut dengan akad jual beli. Apabila kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti atas manfaat tersebut maka bisa disebut dengan persewaan. Adapun menurut Habsi Ramli, *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah “Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa”.

Sementara itu undang-undang yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut: Pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Di dalam Undang-Undang RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akaq *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *Ijarah dan/atau sewa belidalam bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”. Klausula Pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Di sana hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat

dikatakan sebagai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

## **1.6. Metode Penelitian**

### **1.6.1 Tipe penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan bersifat yuridis normatif. Yuridis normatif merupakan penelitian dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti/diamati berkisar pada peraturan perundang-undangan, yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya serta kaitannya dengan implementasi dalam praktik.<sup>40</sup> Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin hukum yang digunakan untuk menjawab isu hukum yang ada. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai karakteristik multi akad ijarah ketika penyewa ingin memiliki secara penuh obyek sewa.

### **1.6.2 Pendekatan masalah**

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).<sup>41</sup> Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas yaitu multi akad ketika penyewa ingin memiliki secara penuh obyek sewa. Sedangkan *conseptual approach* yaitu

---

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, h. 56.

<sup>41</sup> *Ibid.*, h. 93.

pendekatan didasarkan atas sumber hukum berupa pendapat para sarjana dan yurisprudensi.

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dalam hal ini:

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,
- 3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/ 2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah,
- 4) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang *Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah*,
- 5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum

meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>42</sup>

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan untuk menganalisis pokok - pokok permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini dan dilakukan sesuai kebutuhan. Langkah tersebut dapat digunakan sebagai bahan menganalisis pokok - pokok permasalahan. Tahapan terakhir adalah melakukan analisis dengan menggunakan deskripsi yang bersifat kritis.

#### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan, maka penelitian ini adalah pertama - tama akan ditetapkan isu hukum, selanjutnya dari isu hukum tersebut diajukan, maka selanjutnya akan dicari dan dikumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Baik bahan hukum primer dan sekunder tersebut yang sudah terkumpul akan diolah dengan cara mengkaitkan isu hukum yang terkait, setelah itu diklasifikasi sesuai dengan bagian - bagian permasalahan yang diajukan, kemudian dilakukan interpretasi, disistematisasi, dianalisis dan disimpulkan, sehingga akan menemukan jawaban atas permasalahan yang dipaparkan.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tesis ini diawali dengan Bab I, Pendahuluan. Pada bab ini diuraikan mengenai gambaran umum untuk menuju suatu

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, h. 141.

permasalahan, yang dijabarkan pada bab berikutnya. Sub babnya terdiri atas permasalahan, latar belakang dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Kemudian dilanjutkan Bab II, dengan judul bab karakteristik *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)* yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan pertama.

Selanjutnya Bab III dengan judul bab proses peralihan hak milik obyek sewa dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT)*. Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah kedua.

Akhirnya Bab IV, penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan. Sub babnya terdiri atas kesimpulan berisi jawaban masalah dan saran sebagai alternatif pemecahan atas masalah.