

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Perjanjian (Akad)

Perjanjian dalam istilah hukum Islam dinamakan dengan akad, yang berasal dari kata *al-'aqad* yang mempunyai arti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*)²⁵ Akad juga bisa diartikan pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai persyaratan kedua belah pihak, atau lebih yang dapat melahirkan sesuatu akibat hukum pada objeknya.²⁶ Perjanjian atau akad menurut Ahmad Azhar Basjir, merupakan suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Sedangkan pembentukan akad dipandang sah apabila diperhatikan mengenai semua syarat dan rukun. Rukun akad adalah unsur yang mutlak harus ada.²⁷

Dari definisi tentang akad maka akan terlihat bahwa akad merupakan keterkaitan antara *ijab* dan *qabul* yang dapat mengakibatkan timbulnya suatu hukum. Sedangkan *ijab* adalah penawaran yang ditawarkan oleh salah satu pihak, sedangkan *Kabul* merupakan sebuah jawaban persetujuan sebagai tanggapan terhadap penawaran atau pihak

²⁵ Abdul , Ahmad Fath. 1913. *Kitab al Mu'amalat fi asyariah-al-Islamiyah wa al-Qawanin al-Musriyyah*. Mesir: Matba'ah al Busfir.1. h. 139.

²⁶ Anwar , Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa. h. 68.

²⁷ Basjir , Ahmad Azhar.1993. *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*. Yogyakarta : UII. h. 42.

penawar. Maka dari itu akad tidak akan terjadi jika tidak ada keterikatan pihak satu sama pihak yang lain.²⁸

Tujuan akad adalah keinginan bersama yang disepakati dan diwujudkan oleh pihak-pihak yang melaksanakan akad atau perjanjian. Akibat hukum dari akad ini dalam hukum Islam dinamakan “hukum akad” (*hukm al-‘aqad*). Tujuan akad bernama sudah ditentukan oleh pembuat hukum syariah, sedangkan akad hukum yang tidak bernama ditentukan oleh pihak-pihak yang melakukan akad. Tujuan akan bernama digolongkan menjadi :

1. Pemandahan barang milik dengan imbalan (*at-tamlk*)
2. Melakukan suatu perkerjaan (*al-‘aml*)
3. Melakukan usaha persekutuan (*al-isytirak*)
4. Melakukan pendelegasian (*at-tafwidh*)
5. Melakukan penjaminan (*at-tautsiq*)

Pemindahan milik dapat meliputi pemindahan milik atas benda dan pemindahan milik atas manfaat. Ada beberapa kriteria pemindahan milik diantaranya adalah :

1. Pemindahan hak milik atas benda dengan imbalan dinamakan dengan jual beli;
2. Pemindahan hak milik tanpa imbalan dinamakan *hibah*;
3. Pemindahan hak milik atas manfaat dengan imbalan dinamakan sewa-menyewa (*al-ijarah*);

Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum* h. 68.

4. Akad pemindahan hak milik tanpa imbalan dinamakan pinjam (*'ariyah*)
5. Akad untuk melakukan suatu pekerjaan disebut (*muzaro'ah*);
6. Akad melakukan persekutuan modal untuk dibagi hasilnya (*mudharabah*),
7. Akad untuk memberi kuasa atau akad untuk melakukan pendelagasian (*wakalah*);
8. Akad untuk melakukan penjaminan dinamakan dengan (*kafalah*).²⁹

B. Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Islam :

1. Asas *ibahah* (*Mabda' al ibahah*) merupakan asas umum dalam bidang mu'amalat. Asas ini dirumuskan pada : *Al ashlu fil asyai al ibahah* yakni pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan selama ada dalil yang melarangnya.

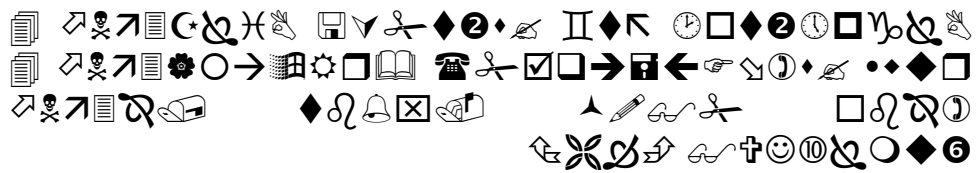
2. Asas kebebasan berakad (*Mabda' Hurriyah at Ta'aqud*)

Dalam hukum Islam ini merupakan kebebasan melakukan akad apa saja.

Siapa saja boleh melakukan akad tanpa harus terikat dengan nama-nama akad yang telah ada dalam undang-undang syari'ah. Hal ini bebas dilakukan sejauh tidak berakibat memakan harta sesama dengan jalan bathil. Sebagai mana firman Allah dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa (4) : 29



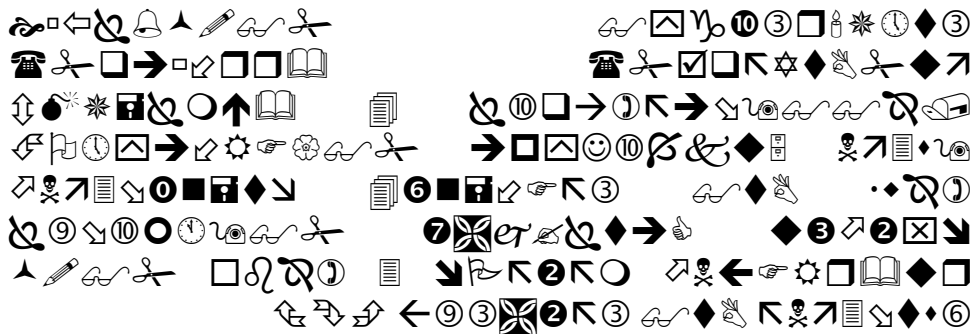
²⁹ Anwar , Syamsul. 2007. *Hukum* h.70.



Terjemahnya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Adapun dalil-dalil dari kebebasan akad ini adalah :

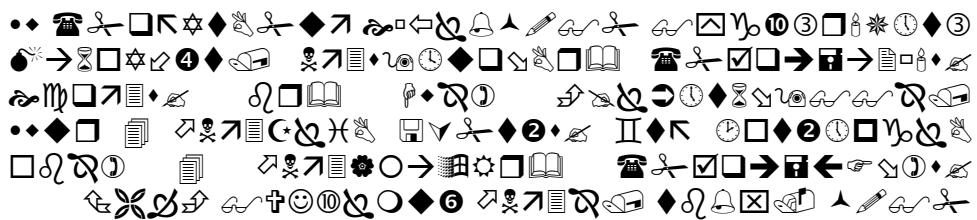
a. Al-Qur'an Surat Al-Maidah (5) :1



Terjemahnya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Dalil Al-Qur'an Surat An-Nisa (4) : 29



Terjemahnya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- a. Sabda Nabi yang diriwayatkan oleh al-hakim dari Sahabat Abu Hurairah “ Orang-orang muslim itu senantiasa setia kepada syarat-syarat (janji-janji mereka) ³⁰
- b. Sabda Nabi : Barang siapa menjual pohon kurma yang sudah dikawinkan, maka buahnya untuk penjual (tidak ikut terjual) kecuali pembeli mensyaratkan lain. ³¹
- c. Kaidah hukum Islam :
 Pada dasarnya akad itu kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji. ³²

3. Asas Konsensualisme (*Mabda' ar Radha'iyah*)

Asas ini dapat terwujud dengan kata sepakat pada suatu perjanjian tanpa harus melalui formalitas-formalitas tertentu.

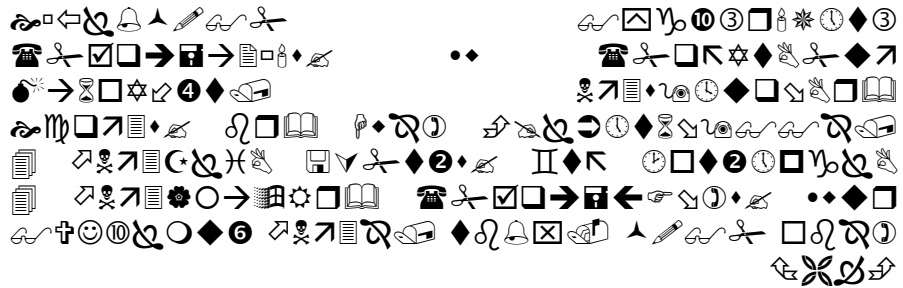
Dalil-dalil dari asas ini sebagai berikut :

Al-Qur'an Surat An-Nisa : 29

³⁰ Al-Hakim. t.t. *Al-Mustadrak*. Riyad: Maktabah wa Matabi' an-Nasr al Hadits. II. H. 49.

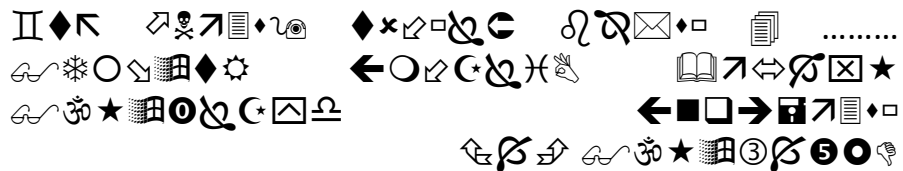
³¹ Al-Bukhari, *Sahih Bukhari*, ttp, Dar al-Fikr, 1994, II 47. Hadis no 2204

³² A., Asjmuni Rahman. 1975. *Qo'dah-Qoidah Fiqh*. Jakarta: Bulan Bintang.h. 44



Terjemahnya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

a. Al-Qur'an Surat An-Nisa (4) : 4



Terjemahnya : Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, Maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.

b. Sabda Nabi SAW; *Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kata sepakat*, dari hadis Ibnu Hibban dan Ibnu Majah.³³

c. Kaidah hukum Islam

³³ Hiban, Ibnu.1993. *Hahih Ibn Hibban, Beirut, Mu'assasah Ar Risalah*. XI. h. 340 hadis no. 4967

Pada dasarnya akad itu kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji.³⁴

Pada pelaksanaannya suatu akad yang dilaksanakan masing-masing pihak hendaklah berdasarkan pada asas:

- a. Masing-masing pihak sama-sama sukarela (*ikhtiyari*) tanpa paksaan;
- b. Saling menepati janji yang telah disepakati (*bersifat amanah*);
- c. Berupaya untuk menjaga atau upaya kehati-hatian (*berikhtiyat*);
- d. Konstan atau tidak berubah (*luzum*);
- e. Sama-sama memberikan manfaat dan keuntungan, atau kesetaraan (*taswiyah*);
- f. Bersifat transparan;
- g. Adanya kemampuan untuk melaksanakan perjanjian;
- h. Hendaklah masing-masing pihak dapat memberikan kemudahan (*taisir*);
- i. Menunjukkan itikad yang baik dengan cara-cara yang halal;

Asas tersebut ada kemiripan yang sama pada akad perjanjian dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia yakni :

- a. Adanya asas kepercayaan;
- b. Kekuatan yang mengikat, dan persamaan hukum;
- c. Keseimbangan;
- d. Kepastian hukum;
- e. Moral;

³⁴ Rahman, Asjmuni A. 1975. *Qo'dah-Qoidah*.....h. 44.

- f. Kepatutan; dan
- g. Kebiasaan.

Perbedaannya terletak pada tidak berubah (konstan) dan transparan.³⁵

4. Asas janji itu mengikat
 - a. Firman Allah QS 17 : 34
 - b. Asar dari ibn mas'ud, *janji itu adalah hutang*³⁶
5. Asas keseimbangan (Mabda' at-Tawazun fil' alMu'awadah)
6. Asasa kemaslahatan (Tidak memberatkan)
7. Asas Amanah
8. Asas keadilan

C. Rukun dan Syarat Sah dalam Akad

Pengertian rukun akad adalah Unsur-unsur yang harus ada atau terpenuhi dan merupakan ensensi dalam setiap kontrak perjanjian. Sedangkan pengertian syarat sah akad adalah suatu sifat yang harus ada dan terpenuhi pada setiap rukun tetapi bukan merupakan esensi akad.³⁷ Contohnya dalam perjanjian sewa beli atau perjanjian kredit adalah kemampuan perusahaan untuk menyerahkan barang atau objek perjanjian.

1. Rukun akad

³⁵ Purnamasari, Irma, Devita.dkk. 2011. *Akad Syariah*. Bandung:Kaifa. h.3

³⁶ Asar riwayat Bukhari dalam *al-Adab al Mufrad.*, At-Tabarani.1415 H. *al-Mu'jam al-Ausat*. Kairo: Dar al-Haramain. IV:23

³⁷ Sahroni, Oni. 2016. *Fikih Muamalah. Dinamika Teori akad dan implementasinya dalam ekonomi syariah*.Jakarta:PT. Raja Grafindo persada. h.25

Menurut ahli hukum Islam kontemporer. Para ahli hukum Islam kontemporer, berpendapat bahwa rukun yang membentuk akad itu terdiri dari empat hal :

- a. Adanya para pihak yang membuat akad (*al- 'aqidan*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul- 'aqad*)
- c. Objek akad (*mahallul' aqad*),
- d. Tujuan akad (*maudhu' al-aqad*).³⁸

2. Syarat terbentuknya akad (*Syuruth al-in'iqad*)

Dalam hukum islam syarat terbentuknya akad adalah :

Rukun pertama, yaitu para pihak telah memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu tamyiz dan berbilang (*at-ta'adud*). Rukun kedua yaitu pernyataan kehendak yang memenuhi dua syarat, yaitu, persesuaian antara *ijab* dan *qabul* (sepakat), kesatuan mejelis akad, Rukun ketiga, objek akad yang memenuhi tiga syarat yaitu objek akad yang bisa diserahkan, tertentu atau dapat ditentukan, dan objek akad dapat ditransaksikan Rukun keempat memerlukan syarat tidak bertentangan dengan syara' atau syari'at islam. Jika dirangkum syarat diatas ada delapan macam syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*) :

- a. Tamyiz,
- b. Berbilang (*at-ta'adud*),

³⁸ Anwar , Syamsul. 2007. *Hukum* h.98.

- c. Persesuaian *ijab* dan *qabul* (sepakat)
- d. Kesatuan majelis akad
- e. Objek akad dapat diserahkan
- f. Objek akad dapat ditentukan
- g. Objek akad dapat ditransaksikan artinya barang yang bernilai dan dimiliki (*mutaqawwim/mamluk*)
- h. Tujuan akad yang tidak bertentangan dengan syara'.³⁹

3. Syarat keabsyahan akad (*syuruth ash shihah*)

Untuk sahnya suatu akad, diperlukan unsur-unsur penyempurna. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad. Unsur-unsur ini ada dua macam, yakni unsur umum yang berlaku pada semua bentuk akad, dan unsure khusus yang berlaku pada akad khusus. Sah akad dalam konsep syariah merupakan persyaratan untuk dapat melaksanakan suatu akad. Syarat sah akad dalam konsep syariah diantaranya ;

- a. Syarat subjektif ; yaitu masing-masing pihak harus cakap untuk bisa melakukan perbuatan hukum atau melakukan akad.
- b. Syarat objektif ; yaitu objek yang diperjanjikan dalam akad adalah barang yang halal, bukan barang haram atau dilarang syar'i, juga barang yang

³⁹ Anwar , Syamsul. 2007. *Hukum* h.98.

jelas dapat dimiliki atau dipindahkan oleh pihak yang akan menyerahkan.

40

D. Barang-barang atau produk-produk dalam perdagangan

Agar akad atau perjanjian dapat dipandang sah maka barang-barang yang diperjual-belikan atau diperdagangkan di dalam hukum Islam harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁴¹

1. Barang tersebut telah ada pada waktu terjadinya akad;
2. Barang dapat menerima hukum akad, artinya barang yang bernilai dan bermanfaat bagi masing-masing pihak;
3. Barang tersebut dapat ditentukan dan diketahui;
4. Barang dapat diserahkan pada saat terjadinya akad;

E. Perjanjian Sewa Beli dalam Konsep Hukum Islam (*Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*)

Akad Sewa beli merupakan suatu akad (perjanjian) yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁴². Intinya, dalam *dalam praktik*

⁴⁰ Purnamasari, Irma, Devita.dkk. 2011. *Akad* h. 9

⁴¹ Basjir , Ahmad Azhar.1993. *Asas-Asas*h. 51.

⁴² Pasal 1313 Kitab UU *Hukum Perdata* (KUHPer)

perjanjian sewa beli ini terdapat dua proses akad atau perjanjian yang terjadi sekaligus: yakni akad sewa menyewa dan akad beli. Dalam istilah *leasing*, pada umumnya diartikan masyarakat sebagai *financial lease* atau sewa-beli ini⁴³

Sewa beli adalah perjanjian sewa (*ijarah*) dan jual beli (*buyu'*). Dalam Hukum Islam perjanjian Sewa atau sewa menyewa dikenal dengan sebutan *ijarah*. Sewa beli dalam konsep hukum Islam dikenal dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

1. Definisi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Untuk memahami *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* hendaklah mengetahui apa pengertian *ijarah*, secara etimologi *ijarah* adalah masdar dari kata (*ajara –ya'jiru*) yang berarti upah yang diberikan sebagai kompensasi dari sebuah pekerjaan.⁴⁴ *Ijarah* dalam istilah bisa diartikan sebagai sebuah akad untuk memberikan pengganti atau kompensasi atau penggunaan suatu manfaat dari suatu barang, atau jasa, yang jelas dan halal.⁴⁵

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHSR) pasal 20 *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu yang ditentukan dengan pembayaran.

⁴³ MR. Kurnia, *Hukum Seputar Leasing*, 1999

⁴⁴ Musthofa ,Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. h. 101

⁴⁵ Syangkit, Muhammad bin Muhammad al-Mukhtar, *Syarah Dzati Al Mustaqna' Li Al-2005. Al Muktabah al-Syamilah al Isdar al Sani*. h. 61

Sedangkan pengertian *At-Tamlik* secara bahasa berasal dari kata *al-milk* yang memiliki arti kuat dan sehat.⁴⁶

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik tidak diketahui sebelumnya pada fikih kalsik. Dalam fikih kontemporerpun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* sedikit ulama yang mendefinisikannya. Menurut Khalid al kafi bahwa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* adalah akad yang dilakukan kedua belah pihak dimana salah satunya membawakan barang kepada pihak yang lain, dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu pembayaran yang ditentukan, dan pada akhir masa sewa maka barang tersebut akan berpindah milik kepada penyewa dengan perjanjian yang baru. Menurut Fahd al-Hasan menjelaskan bahwa *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* yaitu kepemilikan manfaat suatu barang dengan jangka waktu yang ditentukan kemudian disertai pemindahan kepemilikan kepada penyewa dengan pengganti tertentu.⁴⁷

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik merupakan konsep perdagangan dalam Islam, *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* disebut juga *ijarah wa iqtina*. Makna *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dengan leasing disertai opsi beli (*financing-lease*), sedangkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) cenderung mengartikan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* sebagai sewa beli dalam bentuk khusus.

⁴⁶ Musthofa ,Imam. 2016. *Fiqh* h.115

⁴⁷ al Hasun , Fahd bin Ali . 2005. *Al-Iarah*h. 115.

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik menurut Fatwa DSN. Pandangan yang melatarbelakangi timbulnya *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit Tamlik* adalah fatwa, Majelis ulama (MUI) Cq. Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 menyebutkan bahwa :

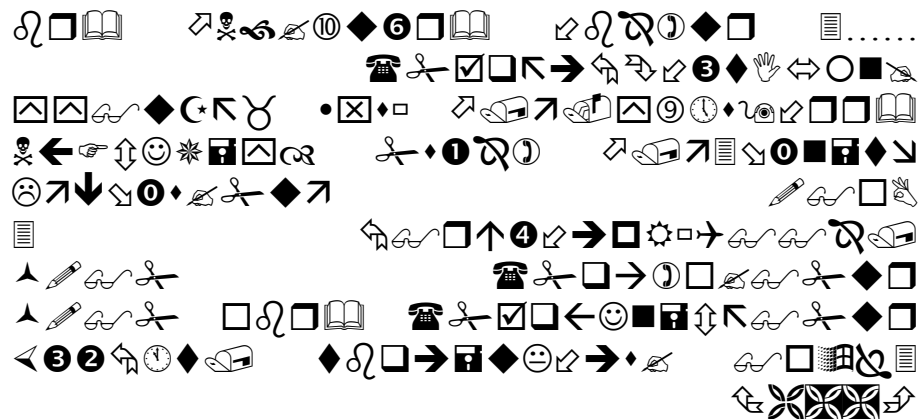
- a. Dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.
- b. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syariah, untuk memenuhi kebutuhan di masyarakat.
- c. Dewan Syariah Nasional (DSN) menetapkan fatwa perjanjian sewa-beli yang sesuai dengan syariah yaitu akad *al -Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik* atau *al-Ijarah wa al-Iqtina* yang dijadikan sebagai suatu landasan.

Dalam KHES akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* selalu diakhiri dengan pemindahan hak milik melalui jual beli tanpa digantikan adanya janji atau kausal dalam akad seperti ketentuan dalam fatwa DSN.

2. Dasar Hukum Ijarah

Landasan hukum *Ijarah* adalah sebagai berikut :

- a. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah (2) : 233



Terjemahnya :dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

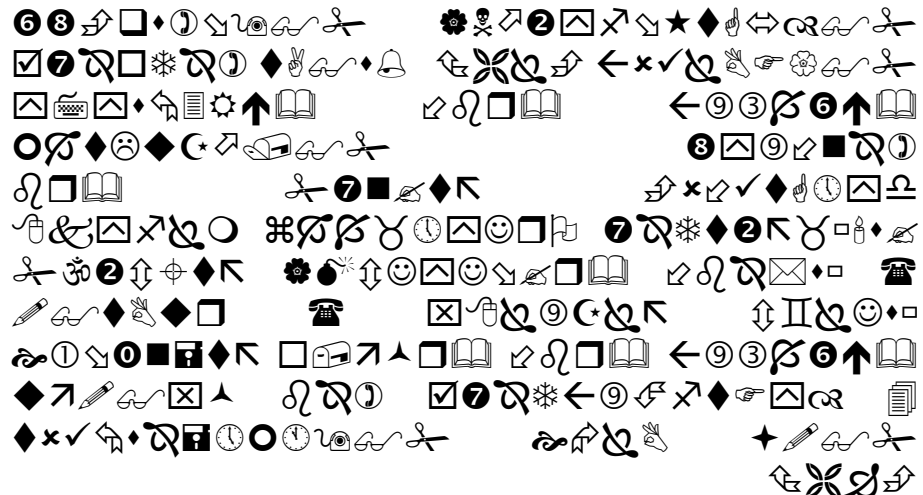
b. Al-Qur'an Surat At-Talaq (66) : 6



Terjemahnya : kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

c. Al-Qur'an Surat AL-Qasas (28) : 26-27





Terjemahnya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik".

- d. Hadis atau al-Sunnah Nabi Muhammad, SAW sebagai berikut :
 - 1) Hadis yang diriwayatkan oleh Abdullah Bin Umar :

عن عبد الله بن عمر قل رسول الله صلى الله عليه وسلم –"اعطوا الأجير أجره

قبل أن يحف عرقه"⁴⁸

⁴⁸ Ibnu Majah, abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini 2005, *Sunan Ibnu Majah. Digital Library. Al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani.* VII./398, hadis No2537.

Terjemahnya : *Dari Abdullah bin Umar berkata, Rasulullah SAW, bersabda : berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya menjadi kering.*

2) Hadis yang diriwayatkan dari Abu Hurairah Radhiallahu'anh :

عن أبي هريرة -رضي الله عنه- عن النبي-صلي الله عليه وسلم ، قال " قال الله ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة - رجل أعطى بي ثم غدر ، و رجل باع حرًا فأكل ثمنه ، و رجل استأخرا فاستوفى منه ، ولم يعط أجره " ⁴⁹

Terjemahnya : *Dari abu Hurairah r.a berkata, dari Nabi SAW, bersabda : Allah Subhanahu Wata'ala berfirman ada tiga kelompok yang aku menjadi musuh mereka pada hari kiamat nanti.*

Musuh yang pertama adalah orang yang bersumpah atas nama Allah lalu ia mengkhianati, musuh yang kedua adalah orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian) lalu ia memakan keuntungannya dan musuh yang ketiga adalah orang yang mempekerjakan seseorang, lalu pekerja itu merampungkan pekerjaannya, sedang orang itu tidak membayarkan upahnya.

3) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Tirmidzi dalam kitab

Sunan al-Tirmidzi. Tentang larangan dua akad sekaligus :

حَدَّثَنَا هَنَّادُ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ

أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ

⁴⁹ Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail Abu Abdullah Al-Bukhari, Shahih al-Bukhari. Digital Library, *Al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani*. VII/214. Hadis nomor :2227.

Terjemahnya : “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”⁵⁰

4) Hadis perdagangan yang mengandung *garar* dalam hadis dari riwayat Abi Hurairah, r. a:

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرر⁵¹

e. Ijma’ dan qiyas:

Menurut ijma’ dan qiyas, *ijarah* diqiyaskan dalam jual beli, hanya bedanya jual beli objeknya adalah barang sedangkan *ijarah* objeknya manfaat dari suatu barang.⁵²

Ijarah terdapat dalam legitimasi dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 251 -277.

3. Rukun *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMB)*

Dalam *Ijarah Muntahiyah Bit tamlik* ada rukun yang harus terpenuhi yaitu

- a. penyewa (*musta’jir*)
- b. pemberi sewa (*mu’ajir*)
- c. objek sewa (*ma’jur*)
- d. harga sewa (*ujrah*)
- e. manfaat sewa (*manfaah*)

⁵⁰ Tirmidzī, Muhammad bin ‘Isa bin Saurah bin Musa al-, *Sunan al-Tirmidzī*. Beirut: Dar al-Fikr. Hadits No. 1152.

⁵¹ Muslim, Imam. T.t. *Shahih Muslim*. Kitab Al-Buyu’. Beirut : Dar al Fikr. I:658 hadis riwayat Abi Hurairah r.a.

⁵² Al Hasun , Fahd bin Ali . 2005. *Al-Ijarah al-Muntahiyah bil Tamlik fi al fiqh al-islami*. Makatabah : Misykah Al Islamiyah, h. 14

f. *ijab qabul (sighat)*⁵³

4. Bentuk- Bentuk *Ijarah Mutahiyah Bit Tamlik*

Ijarah muntahiyah bit Tamlik terbagi dalam beberapa bentuk :

- a) Akad ijarah pada awal akad dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa dengan pembayaran sewa secara angsuran atau cicilan, dalam kurun waktu tertentu, dengan jumlah pembayaran tertentu, dan saat pembayaran berakhir maka barang akan berpindah kepemilikannya kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad yang baru untuk memindahkan hak kepemilikan barang setelah angsuran selesai atau lunas.
- b) Ijarah yang diawal akad hanya untk sewa, hanya saja penyewa diberi hak untuk bisa memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pembayaran pengganti, dalam jumlah yang ditentukan. Bahkan tidak ada akad yang mengikat pada kedua belah pihak dengan cara perjanjian jual beli.
- c) Akad ijarah yang diwujudkan untuk menyewa suatu barang, dan pada saat perjanjian kedua pihak sepakat membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan jual beli barang tersebut dengan harga tertentu.
- d) Akad ijarah yang diwujudkan untuk menyewa suatu barang, dan pada saat dilaksanakan perjanjian kedua pihak sepakat untu membuat

⁵³ Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Zikrul Hakim. h.45

perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang yang disewakan.

- e) Akad ijarah yang diwujudkan untuk menyewa suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dalam jumlah pembayaran tertentu, pada saat kedua belah pihak melakukan perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak dengan tiga opsi yaitu opsi pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang angsuran bersamaan dengan angsuran uang sewa. Opsi yang kedua adalah kedua pihak memperpanjang masa sewa. Opsi yang ketiga Penyewa mengembalikan barang sewaan kepada pihak pemberi sewa.⁵⁴

5. Implementasi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option)* dalam perbankan Syari'ah

Dalam Perbankan Islam menggunakan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option)* dengan alasan lebih mudah dalam hal pembukuan, walaupun pada dasarnya pihak perbankan bisa menjalankan produk ijarah, dapat juga menjalankan leasing. Penggunaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option)* bagi perbankan atau perusahaan leasing dilakukan

⁵⁴ Al Hasun , Fahd bin Ali . 2005. *Al-Ijarah*.....h. 24

karena dalam pelaksanaannya tanpa repot memelihara asset atau barang yang dijadikan kontrak perjanjian.⁵⁵

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Financial Lease With Purchase Option) adalah akad sewa-menyewa atas suatu barang antara Bank sebagai pemilik barang (*mu'jir*) dan nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) dalam jangka waktu yang ditentukan dengan harapan yang telah disepakati dan pada masa akhir sewa pemilik barang memberikan pilhan kepada penyewa untuk memiliki barang tersebut dengan harga yang disepakati.

Aplikasi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)* dalam perbankan syariah dapat dilihat sebagai berikut :

- a. Pembiayaan investasi, contohnya pembiayaan untuk barang modal usaha seperti mesin foto copi, mesin printer digital offset, dan lain sebagainya.
- b. Pembiayaan consumer, contohnya pembelian motor, mobil, rumah dan sebagainya.

Pembiayaan ijarah dan IMBT pada perbankan syari'ah hampir mirip dengan perjanjian *murabahah*.

6. Manfaat dan Resiko dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*

Selain keuntungan atau manfaat yang didapat dari semua kegiatan transaksi dalam perdagangan tidak lepas dari resiko. Demikian juga

⁵⁵ Veithzal Rivai, Veitzal, dkk 2008. *Islamic Financial management Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis, untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. Jakarta : Rajawali Pers. H 183.

dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* ada beberapa resiko yang mesti diketahui oleh kedua belah pihak agar bisa diantisipasi sebaai usaha preferentif, resiko tersebut diantaranya adalah :

- a. *Default*, misalnya nasabah tidak membayar cicilan atau pembayaran angsuran dengan cara sengaja.
- b. Rusak; barang yang disewakan atau asset ijarah rusak sehingga dapat menyebabkan adanya biaya pemeliharaan yang bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak (akad) bahwa biaya pemeliharaan harus dilakukan oleh pihak bank yang bersangkutan.
- c. Berhenti: nasabah atau penyewa berhenti di tengah masa kontrak dan tidak mau membeli untuk memiliki asset atau barang yang dijadikan objek transaksi tersebut. Hal ini berakibat bagi pihak bank harus menghitung kembali keuntungan dan harus mengembalikan sebagian dari keuntungan tersebut kepada pihak nasabah atau pihak penyewa barang tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu cara atau langkah-langkah yang harus ditempuh untuk mewujudkan suatu tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Metode juga merupakan langkah praktis dan sistematis yang ada dan sudah bersifat