

BAB III

AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK

A. Ketentuan Akad Dalam Islam

Akad adalah janji, perjanjian, kontrak. Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Akad disebut dengan *al-ahdu* (janji). Menurut Fathurrahman Djamil istilah *al aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUHPerdara. Sedangkan istilah *al-ahdu* bisa disamakan dengan istilah perjanjian atau *overseenkomst* yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.¹

Kesepakatan ahli hukum Islam (jumhur ulama) akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syar'i yang menetapkan adanya hukum pada objeknya.

Adapun akad itu bisa terjadi dengan melalui 3 tahap:

1. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya
2. Harus sama ridho
3. Harus jelas dan gamblang²

Dalam bab pendahuluan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (2013) disebutkan terdapat lima asas transaksi syariah, yaitu³ :

- a) Prinsip persaudaraan (ukhuwah) esensinya merupakan mengedepankan rasa saling tolong menolong dalam setiap transaksi sehingga tercipta

¹ Abd Kadir Syukur, *Fiqh Muamalah*, (Barito Kuala: LPKU, 2017), h 38

² Abd Kadir Syukur, *Fiqh Muamalah*,,,, h. 40

³ Bank Indonesia, *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Tahun 2013*, Bab Pendahuluan Bagian I.2

keharmonisan kebersamaan. Menepis jauh rasa egois dalam hal memperoleh keuntungan, karena prinsip persaudaraan ini tidak akan merasa senang diatas penderitaan atau kerugian orang lain.

- b) Prinsip keadilan yang di dalamnya menghindari unsur: Unsur bunga dalam segala bentuk dan jenisnya, baik riba nasiah maupun riba fadhli. Unsur yang merugikan diri sendiri, orang lain, maupun lingkungan (zhalim). Unsur judi dan sikap spekulatif (maysir). Unsur ketidakjelasan (gharar). Unsur haram baik dalam barang maupun jasa serta aktivitas operasional yang terkait (haram).
- c) Prinsip kemaslahatan/ kebaikan.
- d) Yakni memenuhi unsur pemeliharaan akidah, akal, nasab, jiwa dan harta.
- e) Prinsip keseimbangan.
- f) Prinsip universalisme artinya dilakukan untuk semua pihak yang berkepentingan secara menyeluruh tanpa ada unsur diskriminatif.

Lembaga Keuangan syariah berprinsip dari Al-Quran, Hadis, Sunnah, dan sumber hukum lainnya, berbeda dari lembaga keuangan konvensional menitik beratkan bisnis dan keuntungan sebanyak-banyaknya, karena segala praktek bisnis haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip syariah tanpa terkecuali. Prinsip-prinsip ini memiliki prioritas lebih tinggi daripada efisiensi, efektivitas, dan bahkan profitabilitas.

Jadi bisa disimpulkan dari pernyataan diatas bahwa prinsip ini mengatur di dalamnya tentang kewajiban untuk menjunjung tinggi kejujuran dan keadilan, mengharamkan atas riba (bunga), mengharamkan gharar dan mengharamkan

judi.⁴ Selain itu, Ismail Nawawi dalam bukunya *Hukum Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*, mengatakan bahwa setiap orang yang melakukan transaksi perjanjian harus mencapai kata sepakat serta harus berlaku adil dengan menjunjung asas rela sama rela. Adapun asas keadilan dan kerelaan menurut beliau adalah:⁵

1. Asas Keadilan, harus diwujudkan masing-masing pihak sesuai dengan porsi dan haknya. Masing-masing berlaku secara adil (*al-‘adālah*), yang berlandaskan pada syariat Islam. Dalam asas keadilan ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku adil dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.
2. Asas Kerelaan (*Ar-Ridha*), dalam melakukan perjanjian bisnis harus dilakukan dengan cara saling suka sama suka atas dasar kerelaan antara kedua pihak sehingga tidak ada yang merasa terpaksa.

Implementasi transaksi yang sesuai dengan paradigma dan asas transaksi Syariah harus memenuhi karakteristik dan persyaratan sebagai berikut⁶: a. Transaksi hanya dilakukan berdasarkan prinsip saling paham dan saling ridha; b. Prinsip kebebasan bertransaksi diakui sepanjang objeknya halal dan baik; c. Uang hanya berfungsi sebagai alat tukar dan satuan pengukur nilai, bukan sebagai komoditas; d. Tidak mengandung unsur riba; e. Tidak mengandung unsur kezaliman; f. Tidak mengandung unsur maysir; g. Tidak mengandung unsur

⁴ Daud Vicary Abdullah, *Buku Pintar Keuangan Syariah*, (Jakarta: Zaman, 2012), h. 68

⁵ Ismail Nawawi, *Hukum Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), h. 28

⁶ Bank Indonesia, *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Tahun 2013*, Bab Pendahuluan Bagian I.2

gharar; h. Tidak mengandung unsur haram; i. Tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang (time value of money) karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan risiko yang melekat pada kegiatan usaha. Transaksi dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang jelas dan benar serta untuk keuntungan semua pihak tanpa merugikan pihak lain sehingga tidak diperkenankan menggunakan standar ganda harga untuk satu akad serta tidak menggunakan dua transaksi bersamaan yang berkaitan dalam satu akad; k. Tidak adanya distorsi harga dan l. Tidak adanya unsur suap menyuap.

B. Unsur-Unsur Akad

Tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:⁷

1. Pertalian Ijab dan Qobul
2. Dibenarkan oleh syara'

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam Al Qur'an dan hadis nabi.

3. Berakibat hukum terhadap obyeknya.

Menurut al-Zarqa mewakili ahli hukum Islam kontemporer menyebutkan bahwa rukun pembentuk akad itu ada empat macam yaitu:⁸

- b. Para pihak yang membuat akad
- c. Pernyataan kehendak para pihak
- d. Objek akad

⁷Ghufron A Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, cetakan pertama, 2002) h 76-77

⁸Mustafa az-Zarqa, *al-Fiqh al-Islam fi Tsaubihi al-Jadid*, (Damaskus: Matabhi' Alifba' al-Adib, 1968), jilid I, h. 312-313

- e. Tujuan akad

C. Syarat-Syarat Akad

Definisi syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syari'ah Islam syarat di definisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.

Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, ada empat komponen yang harus dipenuhi dalam proses terbentuknya akad, yaitu:

1. Dua aqid yaitu para pihak yang berakad
2. Mahallul aqdi, sesuatu yang di akadkan sebagai obyek perikatan
3. Maudhu'al-Aqdi (ghayatul akad) yaitu cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (the subject matter)
4. Shighat.⁹

Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat sahnya maka disebut dengan akad yang sah, namun ketika syarat-syarat keabsahan akad yang 4 itu tidak terpenuhi, maka akad menjadi tidak sah.

Dari segi sah dan tidak sah akad ditinjau dari syarat dan rukun akad maka akad dibedakan kepada dua jenis, yaitu:¹⁰

1. Akad sah

⁹ T M Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah, (Jakarta; Bulan Bintang, 1974), h 23

¹⁰ Wahbah Az-zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa adilatuhu*, (Beirut Damaskus: Dar al Fikr, 1983) jilid 4, h 234

Akad yang memenuhi semua unsur dasarnya seperti shighah, pihak yang berakad, obyek akad dan lain-lain begitu juga memenuhi semua syarat yang diperlukan setiap unsur tersebut.

2. Akad tidak sah

Merupakan akad yang tidak memenuhi semua unsur syaratnya. Contoh orang yang berakad adalah orang yang tidak cakap hukum atau obyek akad barang haram, bangkai atau babi atau khamar.¹¹

Menurut pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang hukum perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari pasal diatas bisa disimpulkan bahwa asas yang terkandung didalamnya yaitu:

1. *Konsensualisme*
2. Kebebasan berkontrak
3. *Pacta sunt servanda* yaitu kontrak merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

D. Perjanjian Baku

1. Pengertian Perjanjian Baku

Istilah lain dari perjanjian baku adalah klausula baku, klausula baku adalah ketentuan atau syarat yang telah dibuat salah satu pihak kemudian di tuangkan dalam bentuk draf dokumen perjanjian dan bersifat mengikat. Pencantuman klausula baku ada ketentuannya sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang

¹¹ Mustafa Ahmad Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-'Am*, (Damaskus: Al adib, 1967) jilid 1, h 567

perlindungan konsumen, dimaksudkan agar memperlakukan konsumen itu sama rata, tidak ada posisi yang dilemahkan antara pihak yang melakukan perjanjian menjunjung asas kebebasan dalam berkontrak.

Abdul kadir Muhammad menjelaskan perjanjian baku adalah pedoman yang digunakan oleh pelaku usaha untuk mengikat konsumen dalam sebuah perjanjian dan isinya sudah di standarisasi meliputi seluruh rumusan ketentuannya.¹²

Perjanjian baku menurut Hodius adalah perjanjian yang telah dikonsepskan dan disusun beserta isinya, dibuat oleh salah satu pihak tanpa merumuskan dan menegosiasikannya dengan pihak yang akan melakukan kesepakatan.¹³

Munir Fuady memaparkan tentang kontrak baku yaitu sebuah kontrak yang dibuat oleh alah satu pihak tanpa ada sedikitpun negosiasi dengan pihak lain, bisa dibuat dalam bentuk form-form baku yang mengharuskan di isi data oleh pihak lain, kemudian dibacakan, disampaikan tanpa ada kesempatan untuk merubah isi klausulanya, jika memang tidak setuju dengan isi klausulnya konsumen bisa membatalkan kontraknya, sedangkan disini konsumen adalah pihak yang sangat berhajat terhadap kontrak tersebut, sehingga kadang konsumen dengan terpaksa menandatangani.¹⁴

Menurut Sutan Remi Sjahdeni klausul-klausul yang sudah dibuat lebih dahulu oleh salah satu pihak dan pihak lain tidak diberi kesempatan untuk memberi masukan ataupun merundingkan isinya itu disebut klausul baku, klausul

¹² Abdul kadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti) 1992, h. 6.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung,: Alumni) 1994, h. 47

¹⁴ Munir Fuandy, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Buku Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti), 2003, h. 76

baku ini biasanya hanya sedikit memuat yang belum baku seperti nominal harga, jumlah, tempat, waktu perjanjian dan hal lainnya yang masih spesifik.¹⁵

Berdasarkan pendapat para ahli di atas bisa kita garis bawahi bahwa klausul baku itu sifatnya bisa merugikan salah satu pihak, karena pada dasarnya kesepakatan itu terjadi apabila masing-masing pihak ikut andil dalam merumuskan isi klausul, saling memberi pendapat, merundingkan dan menyampaikan keinginan masing-masing dalam isi klausul. Jika dibuat baku bahkan ada istilah yang menjebak dan itu tidak diketahui oleh pihak lain, bisa berakibat fatal dikemudian hari. Terlebih jika hal ini terjadi di perbankan syariah, yang seharusnya menjunjung tinggi asas kejujuran, keadilan dalam setiap transaksi agar tercipta rasa kekeluargaan dan rasa saling menghargai agar tercapai kesepakatan yang membawa keberkahan.

Dari uraian di atas maka jelas lah pengertian dari perjanjian baku atau klausul baku bahwa isi dari perjanjian atau akad itu telah dibuat sedemikian rupa standarnya oleh satu pihak, sehingga pihak lain tidak bisa berbuat apa-apa, karena secara langsung ataupun tidak langsung itu memberi pilihan jika setuju maka harus menandatangani, namun jika tidak setuju maka tidak akan pernah terjadi akad/ perjanjian tersebut.

2. Jenis Perjanjian Baku

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian baku dapat dibedakan menjadi empat jenis, yaitu:¹⁶

¹⁵ Sutan Remi Sjahdeni, *Kebebasan Bebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia* (PT. Pustaka Utama Grafiti) 2009, h. 74

- a. Perjanjian baku sepihak atau perjanjian *adhesi* yaitu perjanjian yang dibuat dan ditentukan oleh salah satu pihak yang posisinya lebih kuat seperti pihak perbankan, sedangkan nasabah pihak yang lemah.
- b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak, isinya dirumuskan bersama, ini sering terjadi seperti perjanjian antara majikan dan buruh.
- c. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, perjanjian yang isinya telah ditentukan pemerintah.
- d. Perjanjian baku yang ditentukan notaris atau yang sering disebut dengan akta notaril, sudah baku dibuat oleh notaris untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan.

E. Akad Ijarah Muntahiya bit tamlik (IMBT)

1. Pengertian Akad Ijarah muntahiya bit tamlik

Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) adalah bentuk inovasi baru dari produk *ijarah*. IMBT ini adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual dan menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek sewa.¹⁷

Ijarah muntahiya bit tamlik atau yang sering di singkat dengan IMBT ini adalah akad sewa menyewa di awal dan berakhir dengan pemindahan kepemilikan nantinya. Ijarah muntahiya bit tamlik memiliki susunan kata yang terdiri dari “at-ta’jiir / al-ijarah (sewa)” dan “at-tamliik (kepemilikan)” At-ta’jiir menurut bahasa;

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, Kumpulan Pidato Pengukuhan. (Bandung, Alumni) 1991, h. 99.

¹⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013) h. 103

diambil dari kata al-ajr, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala.¹⁸ Adapun *al ijārah*: nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijārah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.¹⁹

Sedangkan *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan *at-tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap suatu barang dengan adanya pergantian maka dia jatuh sebagai jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.

Adapun menurut Habsi Ramli, Ijarah mumtahiyah bit tamlik adalah akad sewa menyewa yang terjadi antara pemilik barang dan penyewa barang agar memperoleh imbalan atas objek sewa yang diberikan oleh pemilik sewa, dengan tawaran akhir bisa jual beli barang tersebut atau hibah.²⁰

Sementara itu Undang-undang atau lembaga instansi yang ada di Indonesia memberikan definisi Ijarah mumtahiyah bit tamlik sebagai berikut:

¹⁸ Adiwarman Kharim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) h. 128

¹⁹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Inzani dan Tazkia Cendekia, 2001) h. 117.

²⁰ Hasbi Ramli. *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissan 2005), hal,63

1. Pengertian akad pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit tamlik berdasarkan undang-undang, menurut pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad Ijarah Muntahiya Bit tamlik adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.²¹ Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit tamlik merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah.
2. Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik berdasarkan ketentuan Bank Indonesia Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/ BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bit tamlik adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara lessor/ muajjir (pemberi sewa) dengan lessee/musta'jir (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.²² Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bit tamlik adalah transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret

²¹ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), h. 267-268.

²² Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2006, h, 21.

2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.²³

3. Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Berdasarkan fatwa Dewaan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik, yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.
4. Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi Ijarah) Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/ PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bit tamlik adalah transaksi sewa- menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/ DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank

²³ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), h. 268-269.

Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.²⁴

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas maka pengertian dari Ijarah Muntahiya Bit tamlik adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Adapun Rukun dari akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit tamlik antara lain: Penyewa (*Musta'jir*), Pemilik barang (*Mua'jir*), Barang/objek sewa (*ma'jur*), Harga sewa (*ujrah*), Ijab Kabul (Serah terima barang). Adapun yang menjadi syaratnya yaitu kerelaan dari pihak yang berakad dan *Ma'jur* memiliki manfaat dan maanfaatnya dibenarkan dalam Islam dapat dinilai dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bit tamlik harus diberikan oleh *musta'jir* kepada *mua'jir*.²⁵ Jadi Ijarah muntahiya bit tamlik ini harus terpenuhinya syarat dan rukunnya, apabila salah satu syarat yakni kerelaan tidak ada maka batal transaksinya. Kerelaan anatar yang berakad ini sangat penting.

Sebagai contoh atau ilustrasi akad Ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah:

²⁴ Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), h. 269-270.

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011) h. 164

1. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
4. Bank Syariah melakukan pemesanan dengan developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)
5. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (wa'ad) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.

6. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan menyerahkan rumah kepada nasabah setelah seluruh kewajiban nasabah terpenuhi.²⁶

2. Landasan Hukum Ijarah muntahiya bit tamlik

Dasar hukum Ijarah adalah:

a. Al-Qur'an

1. Q.S al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Hai ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja pada (kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang kuat lagi dapat dipercaya.”

b. Hadits

²⁶ Ali Syukron, *Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah, Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi, Vol. 2, No.2, 2012, h. 84

1. HR. Ibnu Majah “Dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah saw bersabda: Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”.
 2. HR. Abdur Razaq “Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda: HR. Abdur Razaq “Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda: Apabila kamu mengangkat pekerja maka beritahukanlah upahnya”.
 3. HR. Al-Darimi “Dari Sa’ad bin Abi Waqqash, dia berkata: Kami pernah menyewakan tanah pada masa Rasulullah saw dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah saw melarang kami melakukan hal tersebut dan mengizinkan kami menyewakannya dengan emas atau perak”.Apabila kamu mengangkat pekerja maka beritahukanlah upahnya”.
- c. Kesepakatan ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
- d. Kaidah fikih
- “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya” - “Menghindarkan *mafsadat* (kerusakan/bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan *kemaslahatan*”
- e. Hukum Positif Indonesia
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 Ayat 1 Yang dimaksud dengan “Akad Ijarah Muntahiya Bit tamlik” adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau

manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.²⁷

3. Batal dan berakhirnya Akad Ijarah muntahiya bit tamlik

Kontrak atau akad akan dipandang tidak sah jika:

1. Keterpaksaan

Seperti yang telah dibahas di atas bahwa dalam akad itu tidak boleh adanya unsur keterpaksaan, harus dengan asas kerelaan *anta radhin minkum*, sebagaimana rukun dalam transaksi itu harus diakhiri dengan adanya ijab kabul.

2. Kesalahan mengenai objek Kontrak

Kesalahan ini misalnya pihak penjual yang menggambarkan dan menjelaskan objek yang akan diperjual belikan salah atau tidak sesuai, sehingga pembeli merasa dirugikan.

3. Penipuan/ tadhlis

Salah satu pihak menyembunyikan catatan barang dengan cara menutup-nutupi kekurangan barangnya, sehingga pihak yang membeli tidak tahu. Adapun tadhlis ini ada 3 macam yaitu tadhlis perbuatan, tadhlis ucapan dan tadhlis dengan menyembunyikan cacat.

4. Ketidakseimbangan Objek Kontrak disertai Tipuan

Tidak terciptanya kesepakatan yang berkenaan dengan harga objek, bisa terlampau tinggi, atau terlampau rendah dari harga sebenarnya.

²⁷ Neneng Nurhasanah, *Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi*. (Jakarta: Sinar Grafika.,2017). h. 384

Adapun yang menyebabkan akad Ijarah muntahiya bit tamlik batal atau berakhir yaitu:

1. Terjadinya cacat pada obyek sewaan, maksudnya adalah jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.
2. Rusaknya objek yang disewakan. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.²⁸
3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa, jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir.
4. Uzur merupakan salah satu sebab berakhirnya sewa menyewa. Meskipun uzurnya hanya terjadi kepada salah satu pihak saja, sebagai contoh uzur yang menimpa seseorang yang akan menyewa toko, akan tetapi barangnya habis terbakar.²⁹

²⁸ M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah*, h 237

²⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media pratama Kencana) 2000, h. 237-