

**BAB IV**  
**ANALISIS ASAS KEADILAN DALAM KLAUSUL AKAD IJARAH**  
**MUNTAHIYA BIT TAMLIK**

**A. Ketentuan akad Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) di bank syariah**

Perjanjian merupakan kesepakatan dari para pihak untuk melaksanakan suatu perbuatan dalam sebuah perjanjian.<sup>1</sup> Perjanjian itu akan lahir apabila para pihak bersepakat untuk melakukan suatu perbuatan atau transaksi, jika salah satu pihak tidak sepakat, maka perjanjian itu tidak akan terwujud. Perjanjian dibuat, disepakati dan taati oleh mereka yang melakukan kesepakatan itu.

Perjanjian disebut juga dengan kontrak. istilah kontrak digunakan oleh perbankan konvensional, sedangkan perbankan syariah disebut akad. Perjanjian atau kontrak itu mengikat para pihak yang bersepakat berikut hak dan kewajibannya serta akan menjadi sumber hukum.<sup>2</sup> Perjanjian yang telah disepakati akan menjadi sumber hukum karena pihak yang bersepakat telah mengikat diri dan menyepakatinnya, jika salah satu pihak mengingkarinya, maka akan berakibat hukum.

Salah seorang ahli hukum Van Dunne mengartikan perjanjian adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” jadi perjanjian itu akan terwujud dengan adanya kata sepakat, maka dengan sepakat itu nantinya akan bermuatan hukum.

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. III (Jakarta: Intermasa), 1991. h, 1

<sup>2</sup> Abdul Rasyid Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan contoh kasus*, Cet III, (Jakarta: Kencana), 2007. h, 49

Pada teori baru ada tiga tahap dalam pembuatan perjanjian yang dikemukakan oleh Salim HS yaitu:<sup>3</sup>

1. Tahap sebelum berkontrak (prakontrak). Tahap ini penting sekali karena merupakan gerbang sebelum pelaksanaan kontrak, pada tahap ini diharapkan para pihak yang akan bersepakat melakukan tawar menawar, negosiasi yang ulet mengenai kontrak yang akan mereka buat, sehingga nantinya masing-masing pihak merasa terwakili.
2. Tahap kontrak. Setelah melewati tahap prakontrak maka para pihak merumuskan isi dari kontrak menyesuaikan pernyataan dengan kehendak yang telah para pihak tuangkan dan bersepakat untuk melaksanakannya dan menandatangani.
3. Tahap menjalankan kontrak. Tahap ini merupakan tahap akhir yaitu proses menjalankan dan melaksanakan isi dari kontrak yang telah dibuat.

Teori lama dalam merumuskan suatu perjanjian itu harus memperhatikan beberapa unsur yaitu: <sup>4</sup>

1. Terciptanya perbuatan hukum.
2. Merumuskan kehendak masing-masing pihak
3. Menuangkan kesepakatan yang telah dirumuskan kedalam bentuk salinan agar mudah diketahui, dibaca dan dipahami masing-masing pihak.
4. Perbuatan hukum itu terjadi hanya apabila perkongsian itu dilakukan oleh dua pihak atau lebih, jadi kalau hanya satu pihak itu tidak akan bisa terjadi.

---

<sup>3</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika) 2002. h. 160

<sup>4</sup> Abdul Rasyid Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan contoh kasus*, Cet III, (Jakarta: Kencana), 2007. h, 49

5. Isi dari pernyataan kehendak yang bersepakat harus saling berhubungan, tidak melenceng dari perbuatan hukum yang akan dilaksanakan.
6. Keinginan yang dicapai diharapkan menghasilkan hukum.
7. Memberikan akibat hukum kepada masing-masing pihak.
8. Penyesuaian keinginan dengan tetap memperhatikan perturan perundang-undangan.

Berdasarkan pemaparan para ahli hukum diatas tentang hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat atau merumuskan perjanjian, kontrak, akad, maka ada beberapa poin yang harus diperhatikan. Penulis menangkap baik dari teori baru ataupun teori lama, keduanya menekankan bahwa harus ada yang namanya prakontrak terlebih dahulu, disini agar bisa diruntutkan masing-masing keinginan dari pihak yang berkontrak. Negosiasi dan penawaran terjadi disini. Sebagai contoh salah satu pihak menghendaki nantinya pada kontrak dicantumkan nilai modal masing-masing pihak, bisa juga salah satu pihak menghendaki dalam kontrak dicantumkan tempat penyelesaian sengketa jika nantinya salah satu pihak wanprestasi. Semua kehendak, kemauan dan keinginan para pihak mereka rumuskan, kemudian masing-masing boleh menyampaikan ide, gagasan mengenai klausulnya nanti akan seperti apa, agar pada saat proses pengikatan kontrak atau akad mereka sudah paham dan mengerti akan isi dan tujuan dari kontrak penjanjiannya.

Penulis juga menangkap perlunya menuangkan kontrak atau akad itu kedalam bentuk salinan dengan bahasa mudah, gamblang dan transfaran sesuai dengan apa yang telah mereka rumuskan agar mudah dibaca, dipahami dan ditaati masing-

masing pihak. Dengan bentuk salinan itu juga kontrak dan akad akan menjadi otentik.

Berdasarkan hal tersebut, penulis menilai betapa pentingnya dilakukan prakontrak atau praakad itu sebelum masuk ke sub pengikatan kontrak. Penulis melihat pada akad Ijarah muntahiya bit tamlik dibank syariah itu tidak ada yang namanya negosiasi diawal akad karena nasabah datang pada saat akad di sodorkan salinan akad yang telah baku, disuruh membaca dan menandatangani jika telah menyetujui isi dari klausul tersebut, sehingga kesempatan untuk menyanggah isi klausul itupun tidak ada.

Menurut penulis, salinan akad Ijarah muntahiya bit tamlik dibank syariah menggunakan bahasa yang begitu umum, ambigu bahkan cenderung sulit untuk dipahami nasabah, padahal jika dihubungkan dengan Syariah Islam, hal ini bisa dikategorikan *gharār* bahkan *zhālim*. Sebagai bank yang berlandaskan syariah hendaknya mengedepankan nilai-nilai keislaman agar setiap perjanjian dan akad yang dibuat menjadi berkah.

Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya menyimpulkan tentang 3 hal penting dalam perjanjian, yaitu:<sup>5</sup>

1. Para pihak
2. Sepakat untuk mengikat diri dalam perjanjian
3. Melaksanakan perbuatan hukum yang dapat dinilai dengan materi.

Tiga hal penting yang ada dalam perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad ini lebih pas untuk pengertian dari perjanjian kontrak atau akad

---

<sup>5</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia kasus*, Cet II, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1993. h, 228

dibidang ekonomi. Adanya beberapa pihak yang bersepakat mengikat diri untuk melakukan suatu transaksi atau perbuatan hukum yang bernilai materi.

Perjanjian itu terbagi dua, yaitu:

1. Perjanjian tertulis, yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh pihak-pihak yang bersepakat. Perjanjian tertulis ini dapat dijadikan bukti dipengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak.
2. Perjanjian tidak tertulis, yaitu perjanjian yang dilaksanakan secara lisan, tidak memiliki kekuatan hukum karena bukti lisan bukanlah alat bukti dalam perjanjian.

Perjanjian tertulis menurut penulis lebih baik dan lebih *safety* dikarenakan semua tertuang didalamnya, jadi salah satu pihak tidak bisa mengelak maupun mengingkari dari yang telah dibuat dan disepakati bersama. Perjanjian tertulis ini bersifat lebih kuat dibanding perjanjian yang tidak tertulis. Sebagaimana firman Allah dalam QS Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمُ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا

دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ

وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا

تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا

اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu

Dari ayat di atas betapa jelas Allah SWT telah memberikan gambaran kepada kita semua tentang pentingnya melakukan pencatatan pada saat kita bermuamalah, terlebih tidak secara tunai yang dalam istilah kita sekarang yaitu hutang berjangka dan diharapkan kejujuran dalam penulisan, masing-masing pihak mengetahui,

memahami dan mengerti isi dari tulisan yang dimaksud, agar tidak ada nantinya dikemudian hari perselisihan yang disebabkan ketidakjelasan penulisan.

Maksud penting dari ayat ini ialah sama seperti yang telah dibahas oleh teori lama dan teori baru bahwa sebelum merumuskan suatu kontrak atau akad itu hendaknya dibicarakan bersama, dirancang bersama dan duduk bersama dalam pembuatannya, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena dirancang dan dibuat satu pihak saja, sama seperti klausul akad ijarah muntahiya bit tamlik yang telah dibakukan oleh pihak bank syariah.

Akad dalam perbankan syariah berarti kesepakatan yang ditulis dan memuat hak serta kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Dalam penyaluran modal kepada masyarakat, lembaga perbankan syariah harus melakukan akad atau perjanjian. Akad yang dibuat bisa berbentuk akta otentik dan bisa juga akta dibawah tangan.<sup>6</sup>

Menurut hukum perikatan Islam, akad itu terbentuk oleh adanya rukun dan syarat yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Rukun akad adalah *Ijab* dan *Kabul*. Ijab adalah pernyataan pihak pertama untuk bersepakat melakukan transaksi, sedangkan Kabul adalah jawaban pihak kedua dan merupakan jawaban dari pihak pertama sebagai pernyataan saling menerima dan saling rela dalam berakad.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Salim dan Muhaimin, *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada), 2018. h, 7

<sup>7</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Cet 10, (Bandung: CV Pustaka Setia), 2011. h, 244

Ijab dan kabul dalam akad itu sangatlah penting. Karena tanpa ijab Kabul seolah-olah ada pihak yang kurang berkenan dengan perjanjian atau akad itu. Nilai moral yang terkandung dalam ijab kabul itu adalah kerelaan masing-masing pihak saat berakad.

Adapun dalam perikatan Islam pembentukan akad itu harus memenuhi unsur:<sup>8</sup>

1. *Shigat* akad

*Shighat* akad adalah segala sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad dan menunjukkan isi hati keduanya, bisa ditunjukkan secara lisan, tulisan, perbuatan maupun isyarat.

2. Cara pengucapan (*shighat*) Ijab dan Kabul

- a. Akad beserta lafazh (ucapan)
- b. Akad dengan isi lafazh
- c. Akad dengan perbuatan
- d. Akad dengan isyarat
- e. Akad dengan tulisan

3. Syarat akad

Adapun syarat berakad atau *Ijab Kabul* adalah:

- a. Dengan bahasa yang mudah dipahami, jelas dan gamblang.
- b. Harus bersambung yaitu kedua belah pihak sama-sama tahu dalam satu majelis serta objek akadnya jelas.

---

<sup>8</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan...* h, 244-245

- c. Adanya iktikad baik antar pihak dalam hal pengambilan manfaat objek akad.
- d. Dilakukan ditempat yang sama, apabila memang harus dilakukan ditempat yang berbeda maka harus terlebih dulu disepakati para pihak.

Perikatan Islam mengatur dengan detail tata cara untuk berakad. Akad harus benar-benar dilakukan dengan prinsip suka sama suka, rela sama rela, agar tercipta transaksi yang berkah. Dalam perikatan Islam juga diatur tentang unsur yang membersamai akad yaitu shigat. Shigat ini dibuat dengan ketentuan pokok isinya mewakili para pihak yang berakad. Perikatan Islam juga mengatur dalam membuat isi akad ataupun perjanjian itu harus dengan bahasa ringan, jelas dan mudah dipahami.

Penulis merasa perlu menggaris bawahi tentang poin ini, yaitu pentingnya pemilihan kata dalam membuat akta perjanjian agar mudah dipahami, jelas dan terkesan tidak menjebak. Setiap individu datang dari latarbelakang yang berbeda-beda, ada yang latarbelakang pendidikannya tinggi mungkin dengan mudah paham isi dari sebuah akta akad, namun ketika yang datang kebalikannya, mereka hanya membaca dan mendengarkan seadanya tentang isi akta tersebut, yang penting mereka cepat dapat uang.

Dunia perbankan sekarang ini, terlepas dia syariah atau konvensional berorientasi pada bisnis dan keuntungan. Pada akad ijarah muntahiya bit tamlik penulis lihat mereka masih menggunakan bahasa yang kurang fleksible, bahasanya tidak jelas, masih ambigu, sehingga mengharuskan nasabah pada saat berakad benar-benar membaca dan memahami isinya. Jika dikembalikan

kesyariahnya, harusnya hal ini jadi perhatian, karena jangan sampai nasabah merasa kecewa dikemudian hari dengan pihak bank. Seperti yang penulis katakan nasabah itu datang dari latarbelakang yang berbeda. Mereka yang datang ke bank adalah mereka yang berhajat dengan bank. Ada yang datang dari kalangan konglomerat, mereka tidak peduli dengan isi akad, bahkan mereka tidak suka dengan hal yang bertela-tele, sehingga mereka tidak memperhatikan juga isi dari akad. Sebagai bank syariah yang baik harusnya tidak peduli nasabah itu datang dari kalangan mana saja, baik orang yang biasa, berpendidikan ataupun pengusaha, bank tetap memberikan penjelasan, pemahaman dan pelayanan yang benar-benar detail dan rinci sehingga jika terjadi kredit macet pihak perbankan tidak disalahkan oleh nasabah.

Penulis pernah menemukan salah satu nasabah bank syariah yang ingin melakukan pelunasan dipercepat dengan sistem takeover bank lain. Beliau sama sekali tidak mengira ketika melakukan pelunasan, pokok pembiayaannya masih banyak bahkan sangat sedikit berkurang, padahal sudah hampir separo tenor yang dibayar. Nasabah tersebut mempermasalahkan isi akad perjanjian, beliau mengatakan di dalam akad tidak ada penjelasan tentang hal tersebut dan pihak bank tidak pernah menjelaskannya.

Pembelajaran dari hal di atas yang bisa penulis ambil yaitu pentingnya memahami isi dari akad, kontrak perjanjian. Terlebih sekarang untuk pembuatan aktanya sudah dibakukan pihak perbankan. Pihak perbankan juga harus transparan, mengedepankan hak nasabah, kejujuran dan loyalitas agar bank syariah benar-benar menjadi fatner bisnis satu-satunya umat Islam.

#### 4. Batalnya *Ijab*

*Ijab* dianggap batal apabila:

- a. Yang mengucapkan *ijab* menarik kembali perkataannya sebelum dijawab kabul
- b. Salah seorang tidak menyetujui
- c. Berakhirnya tempat akad, yaitu kedua pihak yang akad berpisah
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia sebelum terjadinya akad
- e. Rusaknya objek akad sebelum akad.

Akad itu bisa batal jika memang salah satu pihak menarik kembali pernyataannya, dalam hal ini misal pada saat akad, salah satu pihak tidak bersedia bahkan tidak menyetujui, maka batal akadnya.

#### 5. Subjek Akad

Subjek akad adalah:

- a. *Al āqid*, yaitu orang yang melakukan akad, disyaratkan baligh, berakal, dewasa, merdeka, bagi yang belum baligh atau dewasa bisa dengan seizin walinya.
- b. *Al wilāyah* (kekuasaan) yaitu penguasaan, cakap, terhadap urusan atau kemampuan dalam mengurus perkara yang diperjanjikan.
- c. *Mahal aqd* (al ma'qud 'alaih) yaitu objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad seperti harta benda dan barang dagangan.
- d. Prinsip berakad. Prinsip utama dalam berakad adalah saling rela dan bebas dalam berakad.

Asas-asas hukum teknik pembuatan akta akad pembiayaan syariah tidak dicantumkan secara khusus dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, namun dalam Undang-undang ini hanya disebutkan prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam melakukan kegiatan usaha perbankan syariah yaitu berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.

Namun asas-asas yang khusus tentang akad pembiayaan syariah telah dicantumkan dalam pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ada sebelas asas yang tercantum pasal 21 KHES diantaranya sebagai berikut:

1. Ikhtiyari/ sukarela, kehendak sendiri para pihak, tanpa ada unsur paksaan
2. Amanah/ menepati janji
3. Ikhtiyati/ kehati-hatian, akad dilakukan dengan dengan pertimbangan
4. Luzum/ tidak berubah, akad dilakukan dengan tujuan jelas
5. Saling menguntungkan, bebas manipulasi dan tidak merugikan salah satu pihak.
6. Taswiyah/ kesetaraan, para pihak memiliki kedudukan yang sama.
7. Transfaransi
8. Kemampuan, akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak agar tidak ada pihak yang merasa terbebani.
9. Taisir/ kemudahan
10. Iktikad baik

11. Sebab yang halal, setiap akad yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.<sup>9</sup>

Ijarah muntahiya bit tamlik merupakan salah satu produk perbankan syariah. setelah akad Ijarah regular yang cukup dikenal di masyarakat, maka perbankan syariah membuat inovasi baru yakni Ijarah muntahiya bit tamlik. Produk IMBT ini menjawab dari sekian banyak keinginan masyarakat yang berharap setelah akad sewa selesai terhadap barang suatu barang maka akan berakhir dengan kepemilikan barang tersebut. Ketentuan akad Ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah telah ditentukan oleh pihak yang kompeten dibidangnya.

Pembiayaan ijarah bisa dikatakan lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti mudharabah dan musyarakah, karena pembiayaan ijarah mempunyai keistimewaan bahwa untuk memulai kegiatan usaha, pengusaha tidak perlu memiliki barang penunjang usaha terlebih dahulu, seperti mesin cuci untuk usaha laundry, bisa juga mesin percetakan untuk usaha percetakan, mesin fotokopi untuk usaha fotokopi, sehingga uangnya bisa untuk modal, pembelian barang bisa lewat akad ijarah dan itu jauh lebih efisien.

Fleksibilitasnya pembiayaan ijarah pada bank syariah sebenarnya sangat memberi kemudahan bagi para nasabah. Nasabah yang memerlukan suatu barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan konsumtif atau bisnis, disini nasabah terdapat dua pilihan dalam akad ijarah, yakni nasabah dapat menggunakan jasa atau manfaat dari barang dan jasa tertentu tanpa harus memiliki

---

<sup>9</sup> H. Salim dan Muhaimin, *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah...* h. 14-16

barang tersebut secara permanen. Kedua adalah nasabah dapat memiliki kesempatan untuk memiliki barang atau jasa yang diinginkan atau dikenal dengan istilah Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT).

Akad ijarah juga diaplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan Ijarah dan IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik). Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan IMBT karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat leasing maupun sesudahnya. *Ijarah muntahiya Bittamlik* (financial leasing with option purchase option) merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad, yaitu akad ijarah dan akad bai'.

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

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

Adapun ketentuan yang bersifat khusus, yaitu:

- a. Terlebih dahulu melakukan akad ijarah muntahiya bit tamlik kemudian setelahnya baru akad jual beli atau hibah untuk pemindahan hak milik objek.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah janji (wa'ad) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila wa'ad ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

DSN MUI memberikan penjelasan tentang ketentuan yang harus diperhatikan dalam melakukan akad IMBT. Dari ketentuan umum yang dikeluarkan oleh DSNMUI itu bisa digaris bawahi tentang hak dan kewajiban pihak yang berakad harus dijelaskan dalam akad, DSN MUI menekankan perlunya hak dan kewajiban para pihak itu tuntas di jelaskan dalam akad, ketika DSN MUI menekankan hal ini, berarti dianggap sangat penting, agar masing-masing pihak nantinya tidak ada yang merasa dirugikan. Perbankan syariah hendaknya menjalankan ketentuan ini dengan benar.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ketentuan mengenai Ijarah muntahiya bit tamlik diatur dalam bab kesembilan Pasal 332-329. Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan IMBT. Dalam akad ini, perjanjian antara *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dengan *musta'jir* (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian *ma'jur* (objek ijarah) oleh pihak penyewa. Kemudian, ijarah muntahiya bit tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam

akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir.<sup>10</sup>

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pelaksanaan akadnya, harus mendahulukan Ijarah muntahiya bit tamlik dulu sampai akhir masa sewanya, baru dilakukan kembali akad jual beli atau hibah tergantung keinginan dari nasabahnya, jadi akadnya tidak bisa dilakukan sekaligus dan tidak bisa juga dilakukan akad jual beli atau hibah terlebih dahulu.

Penerapan Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) di perbankan syariah bisa berupa pembiayaan investasi yaitu pembiayaan untuk memperoleh barang penunjang usaha seperti mesin-mesin dan bisa juga sebagai pembiayaan dengan tujuan konsumsi, misal membeli mobil, rumah, tanah dan sebagainya. Ijarah muntahiya bit tamlik ini mirip dengan pembiayaan murabahah jika diperbankan syariah.

Murabahah merupakan produk bank syariah yang sangat laku dimasyarakat. Kesamaan keduanya, bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual-beli. perbedaan kedua jenis pembiayaan (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, objek transaksi adalah barang seperti rumah dan mobil, sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa/manfaat barang. Dengan pembiayaan murabahah, bank syariah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah membutuhkan jasa maka bank syariah

---

<sup>10</sup> Adam, P, *Akad dan Produk Bank Syariah*.(Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), h. 221

melayaninya dengan skim ijarah. Jika kita ambil persamaan dengan pembiayaan di konvensional mirip dengan leasing.

Ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah umumnya melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Nasabah menjelaskan kepada bank, bahwa suatu saat di tengah atau diakhir periode ijarah ia ingin memiliki;
2. Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah;
3. Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki aset tersebut;
4. Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah;
5. Bank membuat perjanjian ijarah dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan;
6. Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan;
7. Bank melakukan penyusutan terhadap aset; biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba/rugi;
8. Di tengah atau diakhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan aset tersebut secara jual-beli cicilan;
9. Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara hibah.<sup>11</sup>

Akad Ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah juga ada step-stepnya. pihak nasabah tidak dengan serta merta bisa memiliki objeknya.

---

<sup>11</sup> Mustofa, I. *Fikih Muamalah Kontemporer*. (Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada. 2016), hal. 124

Akad Ijarah muntahiya bit tamlik dibank syariah sekarang ini memang telah baku dibuat oleh pihak bank, sehingga tidak ada kesempatan untuk nasabah komplain mengenai isi dari akad tersebut. Hal ini nantinya akan merugikan pihak nasabah.

## **B. Asas Keadilan Dalam Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Bank Syariah**

Keadilan merupakan aspek penting dalam setiap perjanjian kerjasama. Istilah adil terasa ringan dan gampang untuk di ucapkan, namun arti dan pemahamannya begitu rumit di ungkapkan, bahkan sangat sulit untuk di manifestasikan. Keadilan bisa dimaknai dengan keseimbangan, samarata dan sepadan. Dalam bahasa praktisnya, keadilan dapat diartikan sebagai memberikan hak yang setara, seimbang, sepadan dan sesuai proporsinya atau memberikan kepada seseorang sesuai kapasitasnya.

Keadilan ini erat sekali kaitannya dengan aspek hukum. Hukum itu dibuat dan dirumuskan agar mampu mencapai suatu tujuan yaitu memberikan kesejahteraan yang merata, menyeluruh dan berkeadilan. Sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum keadilan merupakan tujuan yang konkrit. Meskipun tujuan hukum itu tidak hanya keadilan, namun kepastian hukum dan kemanfaatannya juga menjadi tujuan hukum. Konkritnya memang, hukum itu harus meliputi 3 aspek tersebut. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>12</sup> Zaman sekarang hampir setiap perusahaan berorientasi kepada bisnis dan uang. Mereka rela menghalalkan yang haram demi memperoleh keuntungan besar. Akad atau kontrak yang sering digunakan oleh perusahaan-perusahaan sekarang ini telah dibuat baku sehingga tidak memberi kesempatan untuk pihak lain bernegosiasi. Dalam pelaksanaannya nanti akan merugikan salah satu pihak dikarenakan tidak tahu atau paham isi dari klausulnya. Terlebih mereka yang bertransaksi ini adalah mereka yang benar-benar dalam kondisi sangat butuh dan berhajat terhadap objek tersebut.

Akad dalam perbankan syariah adalah suatu bentuk perjanjian/ akad yang telah dibakukan isinya (boilerplate) atau Standar kontrak. Maksudnya adalah akadnya telah dibuat di kantor pusat bank syariah, kemudian bentuk bakunya yang sudah jadi tersebut didistribusikan keseluruh unit bank syariah yang sama. Hal ini dikhawatirkan akan menguntungkan salah satu pihak yang berakad, sedangkan bagi pihak yang lain akan diberatkan. Sebenarnya ketentuan dalam pembuatan perjanjian baku ini dilakukan oleh perbankan syariah dikarenakan untuk efektifitas waktu dan biaya, namun tentunya hal ini tidak boleh mengindahkan dari ketentuan mengenai kesepakatan yang harus ada dan seimbang dari kedua belah pihak.

Secara jelas peraturan ini tercantum dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, yang secara khusus dalam Pasal 18 ayat 2 yang berbunyi:

---

<sup>12</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, h. 92

“pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.”

Undang-undang perlindungan konsumen ini bisa digunakan sebagai salah satu pedoman bagi pelaku usaha untuk membuat suatu akta akad. Pasal 18 ini sangat jelas aturannya tentang klausula baku. Beranjak dari banyaknya kecurangan yang terjadi dimasyarakat, berkenaan dengan klausul baku yang telah dibuat oleh pihak produsen, sebagai konsumen tidak bisa protes, jika protes dan tidak berkenan, maka perjanjian tidak akan terlaksana. Konsumen adalah mereka yang butuh dan perlu terhadap barang atau jasa tersebut, sehingga apapun bentuk klausulnya mereka akan setuju sedangkan konsekuensinya nanti baru dipikirkan.

Dalam ayat 2 ini juga dijelaskan dilarang untuk memuat, menyembunyikan isi klausul baku agar tidak terbaca oleh konsumen, hal ini juga sangat bertentangan dengan Islam. Dalam perikatan Islam dengan jelas diatur bahwa bahasa yang digunakan dalam akad harus jelas, mudah dipahami dan tidak merugikan salah satu pihak. Penulis mempelajari akad ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah dan menemukan adanya dari bahasa dalam klausul syarat ketentuan umum dan syarat ketentuan khusus akad yang kurang jelas, sulit dipahami dan bahkan bisa sangat merugikan nasabah kedepannya.

Sebagai nasabah yang berhajat kepada bank, mereka menaruh harapan lebih kepada perbankan untuk dapat membantu mengurangi masalah atau beban yang sedang mereka hadapi, terlebih bagi pengusaha baru yang masih belum stabil kondisi keuangannya. Ijarah muntahiya bit tamlik bisa digunakan nasabah sebagai solusinya. Tujuan pembiayaan Ijarah muntahiya bit tamlik adalah memberikan

kemudahan atau keringanan kepada nasabah bagi yang ingin melakukan pembelian barang sedangkan dana yang dimiliki terbatas.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Undang-undang Perbankan pada pasal 8 ayat 2 dan penjelasannya yang dirumuskan sebagai berikut: Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan penjelasannya, yang dirumuskan sebagai berikut: “pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain: “pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis...”. Dalam prakteknya perbankan mengacu pada penjelasan pasal 8 ayat 2 UUP, karena terkait fungsinya sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Perbankan Syariah “akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.

Perbankan syariah melakukan akad dengan nasabah sebagai bukti mereka telah memberikan persetujuan pembiayaan kepada nasabah. Akad merupakan hasil dari kesepakatan bersama yang diperjanjikan antara pihak-pihak yang berakad dengan memenuhi unsur, asas dan syarat akad sesuai ketentuan Islam. Akad ini yang menjadi pembeda antara bank syariah dengan bank konvensional. Akad dalam bank syariah mencakup aspek yang diharapkan mampu mencapai keberkahan dunia akhirat karena berpedoman dengan syariah Islam. Akad di bank syariah hendaknya telah meliputi asas-asas perikatan dalam Islam, seperti asas

keadilan, kemaslahatan, kerelaan dan lain-lainya serta fokus untuk mengamalkan dan mempertanggung jawabkan isi dari akad itu nantinya.<sup>13</sup>

Asas-asas dalam berkontrak juga diatur dalam hukum Perdata Islam. Asas-asas ini bersifat mengikat serta harus ada dalam pelaksanaan kontrak, jika tidak terpenuhi maka bisa berakibat batal bahkan tidak sahnya akad.<sup>14</sup> Islam merupakan agama yang sangat konkrit, setiap kegiatan, transaksi diatur dengan lengkap dan baik, agar tidak membawa kemudharatan bagi diri sendiri maupun orang lain.

Manusia mempunyai kedudukan yang sama dimata Allah dan hukum, pun ketika melakukan akad. Asas keadilan jika dijalankan dengan sempurna maka kesejahteraan akan merata. Tidak ada perbedaan dalam hal pembuatan isi akad, para pihak semua sama, tidak ada yang merasa lebih tinggi kedudukannya satu sama lain. Landasan asas ini terdapat dalam Al-Qur'an yang artinya: Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantarakamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantarakamu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal” (Q.S Al-Hujurat:13).

Secara umum dalam membuat suatu kontrak berisi aturan-aturan yang mengakomodasi kepentingan para pihak, baik pihak produsen maupun konsumen, akan tetapi produsen sebagai pihak yang menyusun kontrak seringkali lebih

---

<sup>13</sup> Neneng Nurhasanah, P. A. *Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 75

<sup>14</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1998), h. 20

memperhatikan kepentingannya. Sehingga, konsumen yang seharusnya berada dalam posisi tawar yang lebih baik dibandingkan pihak produsen menjadi pihak yang lemah. Unsur kesetaraan sebagai salah satu asas dalam akad di Bank Syariah menunjukkan tidak ada hubungan salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih unggul dibanding pihak yang lain sehingga seolah bisa memaksakan suatu ketentuan yang menguntungkan. Dengan dikeluarkan Undang-undang No. 10 tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan bertujuan untuk menjadi pilihan masyarakat dalam mendukung pengembangan usaha mereka nanti dengan prinsip kemitraan.

Dalam akad atau perjanjian Islam itu harus memenuhi beberapa asas atau prinsip yaitu:

1. Kebebasan
2. Persamaan atau Kesetaraan
3. Keadilan
4. Kerelaan
5. Kejujuran dan Kebenaran
6. Kemanfaatan
7. Tertulis

Kebebasan disini pihak-pihak yang akan bekerja sama melakukan perjanjian bebas mengungkapkan masing-masing keinginan mereka, pendapat mereka dalam merumuskan akad. Tidak ada yang mengharuskan dan mensyaratkan sesuatu tanpa persetujuan dari pihak yang lainnya.

Persamaan dan kesetaraan yakni pihak yang berkontrak punya hak dan persamaan dalam memberi masukan, saran dan rekomendasi mengenai akad. Tidak memandang status ekonomi, sosial dan pendidikan seseorang.

Keadilan merupakan asas yang sangat penting dan perlu diperhatikan dalam menuangkan ke klausul akad, karena keadilan disini bukan berarti sama rata, akan tetapi bagaimana ketika menempatkan sesuatu itu sesuai keadaannya dan sesuai porsinya. Keadilan dalam pembuatan akad disini seolah-olah tujuan dari akad itu sendiri mampu membawa kesejahteraan bagi yang berakad, baik produsen, maupun konsumennya, membawa keberkahan dunia dan akhirat.

Asas kerelaan disini yakni mereka yang berakad tanpa ada unsur paksaan dan ancaman. Akad terjadi dengan kehendak diri masing-masing, bersedia menjalankan dan menanggung seluruh hak dan kewajibannya sebagai orang yang berkontrak.

Asas kejujuran dan kebenaran juga perlu diperhatikan. Jujur dan benar dalam mengungkapkan klausulnya, tidak ada yang disembunyikan, tidak ada yang ditutupi, bahasanya lugas, jelas dan konkrit, semua berhak mengetahui dan berhak memahami isi klausulnya.

Asas kemanfaatan yaitu akad perjanjian itu membawa manfaat dan kebaikan bagi semua pihak, baik objeknya maupun akibat dari terlaksananya akad tersebut mampu membawa keberkahan bagi semua yang terlibat didalamnya.

Asas tertulis, asas tertulis ini merupakan asas yang cukup penting. Lagi-lagi ditegaskan untuk akad itu hendaknya tertulis, sehingga akan mengakibatkan hukum itu jadi otentik, dengan tertulis juga para pihak bisa dengan mudah membaca,

melihat dan memastikan kembali isi dari akad tersebut jika dibutuhkan kemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut, maka penerapan asas keadilan dianggap sangat penting dalam sebuah akad. Pada ketentuan teknik pembuatan akad Ijarah muntahiya bit tamlik harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- a. Penyerahan barang modal
- b. Jangka waktu
- c. Pembayaran
- d. Peralatan tambahan dan pengawasan
- e. Penggunaan dan pungutan
- f. Pemeliharaan
- g. Resiko
- h. Asuransi
- i. Pengakuan nasabah
- j. Peristiwa cedera janji dan akibatnya
- k. Berakhirnya masa manfaat guna usaha
- l. Pengawasan dan pemeriksaan
- m. Penyelesaian perselisihan
- n. Domisili
- o. Wa'ad

Pada akad ijarah muntahiya bit tamlik harus memenuhi poin-poin tersebut karena dengan adanya poin-poin ini diharapkan mampu mewakili masing-masing kehendak para pihak.

Keadilan berfungsi untuk menjamin semua pihak mendapatkan apa yang sesuai, sepadan, proporsional yaitu mulai dari belum akad atau proses penyusunan akad, para pihak mempunyai posisi tawar yang sama, dalam penentuan isi akad, para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang setara seperti yang disebutkan dalam peraturan perundang-undang dan fatwa Dewan Syariah Nasional, serta kedudukan yang seimbang dalam proses penyelesaian apabila terjadi sengketa. Dari beberapa asas hukum perjanjian Islam, asas keadilan merupakan salah satu asas yang sangat penting. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian dituntut untuk jujur dalam mengungkapkan keadaan yang mereka inginkan agar tidak menimbulkan kekecewaan.

Pada akad ijarah muntahiya bit tamlik di bank syariah penulis menemukan adanya asas keadilan yang dikaburkan, karena sepanjang isi akad yang penulis baca, klausulnya sebagian besar ditujukan untuk debitur atau nasabah. Bahkan pada salah satu bank syariah penulis menemukan ada beberapa pasal dalam klausul akad Ijarah muntahiya bit tamlik yang penulis anggap nantinya akan merugikan salah satu pihak, yaitu pihak nasabah, seperti pada pasal:

#### **Pasal 5**

#### **BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK**

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayarkan biaya-biaya berupa antara lain:
  - Biaya administrasi

- Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/ PPAT, premi asuransi dan biaya pengikatan jaminan.

Biaya-biaya tersebut harus sudah dibayarkan selambat-lambatnya pada saat akad ditanda tangani.

2. Dalam hal NASABAH Cidera janji sehingga BANK perlu menggunakan jasa pihak ketiga maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar seluruh biaya jasa pihak ketiga dimaksud sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
3. Setiap pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya oleh NASABAH kepada BANK sehubungan dengan akad dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak, dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar melalui BANK, setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Segala pajak yang timbul sehubungan dengan akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayarkan oleh NASABAH, kecuali pajak penghasilan BANK.

Pada pasal 5 ayat 1 ini ada kalimat yang sangat umum yaitu “nasabah wajib membayar biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/ PPAT, premi asuransi dan

biaya pengikatan jaminan”. Yang dimaksud dengan biaya-biaya lain ini apa saja, rinciannya juga tidak ada, jika seandainya klausul ini memuat tentang biaya-biaya dan potongannya. Nasabah wajar jika mereka nantinya akan mempertanyakan ini. Untuk biaya notaris/PPAT, asuransi dan biaya perikatan sudah disebutkan dengan jelas, akan tetapi kenapa masih ada biaya-biaya lainnya, nah itulah menurut penulis perlu penjelasan dari ayat tersebut. Karena menurut nasabah jika pada saat akad sudah dirincikan biaya-biaya yang harus dikeluarkan, maka itulah sudah biaya yang akan mereka keluarkan, untuk urusan selanjutnya jika memang tidak dikatakan diawal, mereka bisa sangat keberatan nantinya.

Seperti yang telah penulis bahas di atas bahwa dalam klausul baku hendaknya menggunakan kata-kata yang jelas, konkrit dan bisa dengan mudah dipahami oleh nasabah.

Pada ayat 2 di atas dikatakan bahwa” jika nasabah cidera janji sehingga bank perlu menggunakan jasa pihak ketiga maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar seluruh biaya jasa pihak ketiga dimaksud sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum”. Penulis dalam membaca pasal 5 ayat 2 ini juga bertanya kenapa bisa untuk membayar jasa pihak ke 3 seperti pengacara dan yang lainnya dibebankan kepada nasabah, sedangkan nasabah sendiri saja melakukan bantuan pembiayaan dengan bank untuk membantu kondisi keuangannya dalam usaha, malah diberikan beban kembali untuk membayarkan jasa pihak ke-3, dalam hal ini sangat tidak mencerminkan akad syariah yang menjunjung tinggi asas keadilan, keseimbangan dan kemaslahatan.

Pada pasal 18 ayat 2 undang-undang perlindungan konsumen juga melarang untuk pencantuman klausul baku baik dengan jelas mencantumkan ataupun menyembunyikan agar tidak mudah ditemukan dan dibaca oleh nasabah. Seharusnya dalam akad ijarah muntahiya bit tamlik ini juga memperhatikan hal tersebut, penulis menemukan pada pasal 5 ayat 2 ini pihak perbankan tidak detail menjelaskan dan mencantumkan tentang nasabah mengikat diri untuk membayar jasa pihak ketiga jika suatu saat bank tersebut memerlukan. Bukankah ini tidak adil, ketika nasabah yang sedang dalam lilitan kewajiban hutang dituntut kembali untuk pembayaran jasa pihak ketiga, sungguh tidak mencerminkan asas keadilan.

Ketidakadilan pihak perbankan juga penulis temukan pada pasal 2 tentang pengakuan hutang dan penyerahan barang jaminan tepatnya ayat 5 syarat ketentuan khusus ijarah muntahiya bit tamlik yaitu “apabila berdasarkan pertimbangan bank nilai dari barang-barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam dokumentasi jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran kewajiban/hutang nasabah kepada bank, maka atas permintaan pertama dari bank, nasabah wajib menambah barang jaminan lainnya yang disetujui bank” pada saat akad hendaknya poin ini dibaca atau dijelaskan lebih detail oleh pihak bank, karena pada dasarnya ketika permintaan bank datang belakangan untuk meminta tambahan jaminan, pastinya sangat sulit, bahkan akan menambah rumit nasabah, karena dimata nasabah jika jaminan itu telah dinilai oleh tim *appraisal* perbankan, maka nilai jaminan itu telah diperhitungkan untuk jangka waktu pembiayaan nasabah, tapi kenapa harus meminta jaminan lagi. Terlebih lagi setiap jaminan baru ataupun tambahan maka akan menimbulkan biaya baru, biaya pengikatan

jaminan untuk pemasangan hak tanggungan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga alangkah baiknya pihak bank dalam merumuskan atau memasukan klausul ini bernegosiasi terlebih dahulu dengan pihak nasabah. Nasabah yang datang ke bank datang dari kalangan yang berbeda-beda, masih mending jika nasabahnya selalu welcome untuk membantu mengurusnya, ketika nasabah yang terlihat masa bodoh, mereka tidak akan peduli dan hal ini justru akan merugikan pihak bank sendiri. Jangan sampai nasabah marah dan ujung-ujungnya macet bisa juga ditakeover oleh bank lain. Pihak perbankan syariah hendaknya memberikan pelayanan dan kenyamanan, jangan sampai nasabah beranggapan bertaransaksi dibank syariah itu sangat rumit dan tidak jelas, apalagi menyangkut biaya-biaya yang timbul belakangan, mereka akan mengeluh, kenapa tidak dijelaskan dari awal.

Pada pasal 6 Cidera Janji disana dikatakan “Menyimpang dari ketentuan terkait jangka waktu akad, bank berhak untuk menagih pembayaran dari nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban/ hutang nasabah kepada bank berdasarkan akad dan syartum ini untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya ... “ pasal 6 ini dirincikan oleh 17 poin, penulis merasa ada beberapa poin yang kurang pas klausulnya yaitu:

- Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan /atau kewajiban lainnya kepada bank tepat waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan berdasarkan akad.

- Harta benda nasabah/penjamin baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau yang tidak diagunkan kepada bank diletakan sita jaminan atau sita eksekusi oleh pihak ketiga.

Untuk poin pertama itu ketika nasabah terlambat membayar baik itu 1 hari sampai dia dikatakan SM *special mention* sampai 30 hari, pihak perbankan biasanya memberitahukan jatuh tempo bahkan kalau sudah 15 hari keluar surat peringatan, jadi jika memang bank harus menagih seketika tanpa pemberitahuan itu sangat tidak adil, bank juga harus cek ke lapangan apa yang terjadi dengan nasabahnya, jangan sampai bank dicap sama seperti rentenir, ketika mau pencairan nasabah dikejar-kejar untuk memenuhi target pencairan bulanan, setelah nasabah mengalami kesusahan pihak perbankan tidak mau tahu, nah dalam hal ini perlu adanya asas keadilan, kebersamaan dan kekeluargaan. Asas keadilan dalam poin ini sangat penting, sebelum pencairan nasabah dengan duduk manis menunggu prosedur bank, mengikuti semua aturan bank dengan baik, karena yang nasabah harapkan adalah timbal balik dari bank, nasabah berharap dengan bertransaksi di bank syariah bisa membawa berkah dan memberikan solusi bagi mereka, karena bank syariah dimata mereka tidak mungkin berlaku semena-mena kepada nasabahnya, karena system perbankan syariah berlandaskan Islam.

Untuk poin kedua penulis merasa sangat tidak setuju karena disana dikatakan akan menyita barang yang diagunkan ataupun barang yang tidak menjadi agunan nasabah dan penjamin, dalam hal ini kenapa barang yang bukan agunan juga ikut disita, penulis merasa kurang jelas atas poin ini, karena kalau dilihat di sini pihak bank sangat tidak mau dirugikan. Kalau memang tetap mau memasukan poin ini

kiranya bisa diperjelas, barang yang bukan agunan seperti apa yang juga harus disita, apa dasarnya dari penyitaan barang tersebut. Setiap jaminan diperbankan sudah dihitung oleh tim *appraisal* atau oleh petugas *credit risk*. Jangan sampai demi mendapatkan keuntungan yang banyak dan demi menarik nasabah sebanyak-banyaknya, sistem syariah berubah menjadi sistem kapitalis. Ketika nasabah diam dan tidak komplain, belum tentu mereka menerima apa adanya. Karena jika ini salah satu yang di larang dalam agama, yaitu zhalim kepada sesama. Sebagai mana firman Allah dalam surah Hud ayat 18:

وَمَنْ أَظْلَمُ مِمَّنِ افْتَرَىٰ عَلَى اللَّهِ كَذِبًا ۖ أُولَٰئِكَ يُعْرَضُونَ عَلَىٰ رَبِّهِمْ  
وَيَقُولُ ٱلْأَشْهَادُ هَٰؤُلَاءِ ٱلَّذِينَ كَذَبُوا۟ عَلَىٰ رَبِّهِمْ ۖ ٱلَّا لَعْنَةُ ٱللَّهِ عَلَى  
ٱلظَّٰلِمِينَ ﴿١٨﴾

Artinya: dan siapakah yang lebih zalim daripada orang yang membuat-buat Dusta terhadap Allah?. mereka itu akan dihadapkan kepada Tuhan mereka, dan Para saksi[716] akan berkata: "Orang-orang Inilah yang telah berdusta terhadap Tuhan mereka". Ingatlah, kutukan Allah (ditimpakan) atas orang-orang yang zalim.

وَكَذَٰلِكَ أَخَذَ رَبُّكَ إِذَا أَخَذَ ٱلْقَرْيَ وَهِيَ ظَالِمَةٌ ۖ إِنَّ أَخَذَهُۥ أَلِيمٌ شَدِيدٌ ﴿١٠٢﴾

Artinya: “Dan begitulah azab Tuhanmu, apabila Dia mengazab penduduk negeri-negeri yang berbuat zalim. Sesungguhnya azab-Nya itu adalah sangat pedih lagi keras” (QS. Hud: 102).

وَيَوْمَ نَحْشُرُهُمْ جَمِيعًا ثُمَّ يَقُولُ ٱلْمَلَكَةُ هَٰؤُلَاءِ ٱلَّذِينَ كَانُوا۟ يَعْبُدُونَ ﴿٤٠﴾

Artinya: “Dan Kami katakan kepada orang-orang yang zalim: “Rasakanlah olehmu azab neraka yang dahulunya kamu dustakan itu”” (QS. Saba: 40).

وَأَنْذِرْهُمْ يَوْمَ الْآزِفَةِ إِذِ الْقُلُوبُ لَدَى الْحَنَاجِرِ كَظْمِينَ<sup>ج</sup> مَّا لِلظَّالِمِينَ مِنْ  
 حَمِيمٍ وَلَا شَفِيعٍ يُطَاعُ ﴿١٨﴾

Artinya: Berilah mereka peringatan dengan hari yang dekat (hari kiamat yaitu) ketika hati (menyesak) sampai di kerongkongan dengan menahan kesedihan. orang-orang yang zalim tidak mempunyai teman setia seorangpun dan tidak (pula) mempunyai seorang pemberi syafa'at yang diterima syafa'atnya. (Al-Mu'min: 18)

.... إِنَّهُ لَا يُفْلِحُ الظَّالِمُونَ ﴿٢١﴾

Artinya: "...Sesungguhnya orang-orang yang aniaya itu tidak mendapat keberuntungan" (QS. Al An'am: 21).

Dan ayat-ayat yang semisal sangatlah banyak. Adapun dalil-dalil dari As Sunnah, Nabi *Shallallahu'alaihi Wasallam* bersabda:

قال الله تبارك وتعالى : يا عبادي ، إني  
 حرمت الظلم على نفسي ، وجعلته بينكم  
 محرماً ؛ فلا تظالموا

Artinya: "Allah Tabaaraka wa ta'ala berfirman: 'wahai hambaku, sesungguhnya aku haramkan kezaliman atas Diriku, dan aku haramkan juga kezaliman bagi kalian, maka janganlah saling berbuat zalim'" (HR. Muslim no. 2577).

Beliau juga bersabda:

اتَّقُوا الظُّلْمَ . فَإِنَّ الظُّلْمَ ظُلُمَاتٌ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

“jauhilah kezaliman karena kezaliman adalah kegelapan di hari kiamat” (HR. Al Bukhari no. 2447, Muslim no. 2578).

Beliau juga bersabda:

المسلم أخو المسلم، لا يظلمه، ولا يسلمه

“Seorang Muslim itu adalah saudara bagi Muslim yang lain, tidak boleh menzaliminya dan tidak boleh menelantarkannya” (HR. Muslim no. 2564).

Dan dalil-dalil yang mencela dan melarang perbuatan dzhalim datang dalam bentuk *muthlaq*, sehingga perbuatan dzalim dalam bentuk apapun dan kepada siapa pun terlarang hukumnya. Bahkan kepada orang kafir dan kepada binatang sekalipun, tidak diperkenankan berbuat zalim. Betapa pedihnya azab dan ancaman Allah bagi orang-orang yang dzalim, baik itu kepada dirinya, orang lain, binatang dan seluruh makhluk lainnya.<sup>15</sup>

Perbankan syariah harus selalu menekankan pentingnya asas keadilan dalam tiap klausulnya. Sehingga pada saat akad nasabah tidak terlalu memperhatikan tentang isi akadnya, alangkah baiknya jika pihak perbankan menjelaskan pasal demi pasal isi dari klausul akadnya, sehingga tidak ada nasabah yang merasa dirugikan nantinya.

Dalam melihat akad ijarah muntahiya bit tamlik ini penulis merasa hampir semua klausul di syarat ketentuan umum dan khusus akad memberikan *safety* untuk pihak perbankan sebagai pihak yang membuat klausul, alangkah baiknya jika memang tidak bisa mengganggu gugat akad yang sudah baku, paling tidak

---

<sup>15</sup> Sumber: <https://muslim.or.id/53105-janganlah-berbuat-zalim.html>

penjelasan di awal diperjelas, agar transfaran dimata nasabah, tidak ada istilah ditipu karena ketidak jelasan isi akad oleh pihak perbankan.

Prinsip keadilan esensinya menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya. Implementasi keadilan dalam kegiatan usaha berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur:

1. Unsur bunga dalam segala bentuk dan jenisnya, baik *riba nasiah* maupun *riba fadhl*. Esensi riba adalah setiap tambahan pada jumlah piutang yang dipersyaratkan dalam transaksi pinjam-meminjam uang serta transaksi tidak tunai lainnya.
2. Unsur yang merugikan diri sendiri, orang lain, maupun lingkungan (zhalim). Esensi zhalim (zhulm) adalah menempatkan sesuatu tidak pada tempatnya, memberikan sesuatu tidak sesuai ukuran, kualitas dan temponya, mengambil sesuatu yang bukan haknya memperlakukan sesuatu tidak sesuai posisinya. Kezhaliman dapat menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat secara keseluruhan, bukan hanya sebagian; atau membawa kemudharatan bagi salah satu pihak atau pihak-pihak yang melakukan transaksi.
3. Unsur judi dan sikap spekulatif (maysir). Esensi maysir adalah setiap transaksi yang bersifat spekulatif dan tidak berkaitan dengan produktivitas serta bersifat perjudian (gambling).
4. Unsur ketidakjelasan (gharar). Esensi *gharar* adalah setiap transaksi yang berpotensi merugikan salah satu pihak karena mengandung unsur

ketidakjelasan, *manipulasi* dan *eksploitasi* informasi serta tidak adanya kepastian pelaksanaan akad. Bentukbentuk gharar antara lain: a) tidak adanya kepastian penjual untuk menyerahkan obyek akad pada waktu terjadi akad, baik obyek akad itu sudah ada maupun belum ada; b) menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjual; c) tidak adanya kepastian kriteria kualitas dan kuantitas barang/jasa; d) tidak adanya kepastian jumlah harga yang harus dibayar dan alat pembayaran; e) tidak adanya ketegasan jenis dan obyek akad; f) kondisi obyek akad tidak dapat dijamin kesesuaiannya dengan yang ditentukan dalam transaksi; g) adanya unsur eksploitasi salah satu pihak karena informasi yang kurang atau dimanipulasi dan ketidaktahuan atau ketidakpahaman yang ditransaksikan.

5. Unsur haram baik dalam barang maupun jasa serta aktivitas operasional yang terkait (haram). Esensi haram adalah segala unsur yang dilarang secara tegas dalam Al Quran dan As Sunah.<sup>16</sup>

Melihat dari penjelasan diatas bahwa implementasi dari keadilan yaitu bebas dari lima unsur di atas, maka penulis menekankan perlunya kejelasan dari setiap isi akad, jangan sampai pihak perbankan sendiri tidak bisa memberi penjelasan yang gambling kepada nasabah.

Nasabah mempunyai hak untuk mendapat keadilan, kejelasan dan transparansi terhadap hal yang mereka anggap ambigu. Karena memang setiap nasabah datang dari berbagai latar belakang yang berbeda, ada yang dengan berani menanyakan langsung karena memang mereka dari kalangan orang yang

---

<sup>16</sup> Bank Indonesia, *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah* Tahun 2013, Bab Pendahuluan Bagian I.2

berpendidikan tinggi dan lebih paham untuk bertanya, ada yang tidak mau ribet, sistem cepat, ada juga yang tidak tahu sama sekali, karena mereka tidak paham, mereka percaya dengan pihak bank seratus persen terlebih bank syariah, dimata mereka tidak mungkin bank syariah tidak berlandaskan syariah. Bank syariah selaku lembaga yang menjunjung tinggi Al quran dan hadis tidak boleh mengambil kesempatan terhadap nasabah yang tidak paham sama sekali, pihak bank hendaknya berperan aktif dengan menjelaskan pasal demi pasal dan poin demi poin kepada nasabah, agar nasabah betul-betul paham kalau perlu beri rincian atau tandai poin-poinnya yang tidak jelas.

Bank syariah hendaknya lebih berhati-hati dalam operasionalnya. Bank syariah harus betul-betul mempelajari dan menghindari sesuatu yang bisa membatalkan akad. Karena akad bisa jadi batal jika:<sup>17</sup>

1. Tidak terjadi akad disebabkan kedua belah pihak membatalkannya
2. Terdapat persyaratan yang dilanggar oleh salah satu pihak
3. Salah satu pihak tidak cakap dalam melakukan akad
4. Kalimat yang digunakan pada akad ada cacat
5. Objek akad merupakan barang yang dilarang oleh agama dan ketentuan yang berlaku.
6. Barang yang diakadkan terdapat kerusakan
7. Karena ada paksaan, penipuan dan kekhilafan
8. Habis masa kontrak akad batal dengan sendirinya.

---

<sup>17</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Cet 10, (Bandung: CV Pustaka Setia), 2011. h, 249-250

Konsekuensi jika akad itu batal maka transaksinya pun ikut batal, jika transaksi batal maka tidak akan memperoleh keberkahan. Secara umum setiap transaksi harus menanamkan asas *an tarhadin minkum* sama-sama rela, sama-sama suka. Sebagaimana Firman Allah dalam Surah An-nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: 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. (QS:An-Nisa:29)

Ayat di atas menjelaskan larangan Allah Swt mengkonsumsi harta dengan cara-cara yang batil. Kata batil oleh Al-Syaukani dalam kitabnya Fath Al-Qadir, diterjemahkan *mā laisa bihaqqin* (segala apa yang tidak benar). Bentuk batil ini sangat banyak. Dalam konteks ayat di atas, sesuatu disebut batil dalam jual beli jika dilarang oleh syara'. Adapun perdagangan yang batil jika di dalamnya terdapat unsur "MAGHRIB" yang merupakan singkatan dari *maisir* (judi), *gharār* (penipuan), riba dan batil itu sendiri. Lebih luas dari itu, perbuatan yang melanggar nash-nash syar'i, juga dipandang sebagai batil seperti mencuri, merampok, korupsi dan sebagainya.

Imam Nasafi dalam karyanya, Tafsir An-Nasafi menyebutkan maksud dari larangan makan harta sesama dengan cara batil adalah segala sesuatu yang tidak dibolehkan syari'at seperti pencurian, khianat, perampasan atau segala bentuk akad yang mengandung riba. Kecuali dengan perdagangan yang dilakukan atas dasar suka sama suka atau saling rela.

Rasulullah sendiri telah mengajarkan bahwa salah satu usaha yang bisa membawa keberkahan adalah lewat perdagangan, Lebih dari itu, perdagangan yang dilakukan harus memenuhi prinsip suka sama suka (*'an taradin minkum*). Kata *'an taradin* merupakan sifat dari *tijarah*. Sehingga kalimat ini menunjukkan antara kedua belah pihak sama-sama rela untuk melakukan aktifitas perdagangan, semisal jual beli, sewa menyewa, kerja sama dan sebagainya.

Dalam fikih ukuran suka sama suka adalah terlaksananya *ijab* dan *qabul*. Artinya, *ijab* adalah sebuah pernyataan kesediaan dari pemilik barang atau jasa untuk melepas atau memindahkan kepemilikannya kepada orang lain. Sedangkan *kabul* adalah pernyataan kesediaan menerima barang atau jasa dari orang lain. Ketika *ijab* dan *Kabul* dinyatakan di dalam satu majlis, maka kedua belah pihak sama-sama suka. Oleh sebab itu, Segala bentuk perdagangan yang dilakukan atas dasar suka sama suka dibolehkan atau dihalalkan.

Meskipun segala bentuk perdagangan diperbolehkan atas dasar suka sama suka, penting untuk dicatat bahwa sisi lain nash Al-Qur'an dan hadis juga telah mengharamkan jual beli *khamar*, bangkai, daging babi dan segala yang diharamkan. Atas dasar inilah, di dalam diskursus fikih *mu'amalah* Islam ditemukan kajian tentang transaksi terlarang.

Di samping larangan transaksi terlarang, penggalan ayat selanjutnya menunjukkan bentuk larangan lain yaitu larangan untuk membunuh diri sendiri, *wala taqtulu anfusakum*. Menurut Al-Syaukani dalam Fath Al-Qadir, tafsir ayat ini adalah jangan ada sebagian kamu membunuh sebagian yang lain,

kecuali dengan sebab-sebab yang dibenarkan oleh syari'at. Makna lain ayat ini , janganlah kamu membunuh dirimu sendiri dengan cara kemaksiatan.

Sedangkan menurut An-Nasafi dalam Tafsir An-Nasafi, makna kalimat tersebut adalah janganlah kamu membunuh dirimu dalam arti siapapun dari jenismu sendiri dari orang-orang mukmin karena orang mukmin itu seperti satu saudara. Tidak diperbolehkan membunuh saudara sendiri seperti yang dilakukan orang-orang bodoh. Makna lain dari kata membunuh (*al-qatl*) adalah memakan harta dengan cara yang zalim. Sama artinya ia menzalimi diri sendiri atau mencelakai dirinya. Oleh sebab itu, Allah melarang kita untuk mengikuti hawa nafsu (keserakahan) yang membuat kita terdorong untuk menzalimi orang lain.

*Kedua*, orang yang menerima paham-paham ekonomi yang membolehkan mendapat harta dari cara-cara yang tidak halal, dinilai telah membunuh dirinya sendiri. *Ketiga*, menyamakan semua tingkatan dan semua ideologi dalam suatu masyarakat akan menimbulkan berbagai pertentangan secara mendalam. Misalnya sebagian orang bodoh yang menerima ideologi membatasi diri dari kesenangan dunia yang dihalalkan oleh agama dan ia lebih mengutamakan hidup miskin, sehingga umat Islam dipandang sebagai umat yang hina dan lemah. Demikian juga dengan mereka yang menguasai harta dengan cara-cara yang batil, maka mereka termasuk ke dalam kategori yang membunuh dirinya sendiri.

Ayat di atas bisa dimaknai dengan kontekstual yakni segala bentuk bisnis muamalah jika dilakukan dengan cara yang keji, tidak benar, tidak jujur, maka sama hukumnya dengan melakukan pembunuhan terhadap saudaranya. Istilah pembunuhan ini tidak mesti menghilangkan nyawa orang lain, akan tetapi dengan

membunuh usahanya, usahanya menjadi mati, konsumen semua berpaling maka otomatis akan berpengaruh terhadap keberlangsungan hidup. Begitu juga perbankan syariah diharapkan mampu membawa kebaikan, keberkahan bagi usaha nasabah kedepannya. Bahkan penulis sangat miris ketika mendengar nasabah mengatakan mending ngutang dibank konvensional lebih ringan bunganya dari pada bank syariah yang namanya saja syariah, tapi pembiayaannya mencekik bahkan usaha hanya untuk bayar utang saja.

Allah SWT telah memberikan gambaran siksa bagi manusia yang suka berbuat *dzālim* kepada saudaranya. Al-Quran juga sangat banyak menyinggung tentang larangan untuk memakan harta sesama dengan cara batil, sebagaimana yang termaktub dalam QS. An-Nisa' ayat 29 secara jelas melarang orang yang memakan harta sesamanya dengan cara yang batil. Larangan ini berfungsi sebagai penyelamat bagi diri sendiri dan orang lain. Karena Allah telah menawarkan salah satu cara untuk mendapatkan harta dengan cara yang halal yaitu melalui perdagangan. Setiap perdagangan diperbolehkan dengan prinsip suka sama suka namun harus tetap sesuai dengan ketentuan nash-nash Al-Qur'an dan hadis.

Al-Quran telah banyak memberikan gambaran tentang pentingnya berlaku adil dalam setiap hal, mulai dari adil terhadap diri sendiri, orang lain, saat berakad, saat bertransaksi, saat bersosial, serta pada saat berekonomi. Memang benar jika keadilan dikatakan sendi dari sebuah perjanjian. Surah Al-Baqarah ayat 282 sangat jelas sekali tafsir baik secara tekstual maupun kontekstual dalam menjabarkan adil tersebut, ketika kita melakukan perjanjian yang bertempo atau bisa disebut dengan hutang Allah memerintahkan untuk mencatatnya, kenapa

perlu dicatat, karena memang Allah SWT telah mengetahui karakter dari manusia, ada yang suka ingkar, ada yang memang jujur. Perlunya dicatat bisa sebagai pengingat jika salah satu pihak lupa dikemudian hari. Bisa juga sebagai bukti otentik yang kuat jika memang diperlukan pada saat terjadi permasalahan.

Kemudian juga diatur tentang penulisnya harus orang yang jujur, adil, kompeten, maka bisa penulis garis bawah di sini jika kita tafsirkan secara kontekstual yakni pihak yang membuat akad hendaknya orang yang jujur, tidak pro kepada salah satu pihak, maka perlunya antar pihak merumuskan bersama tentang isi dari sebuah perjanjian, menuangkan masing-masing keinginan para pihak yang berakad.

Pada saat melakukan pencatatan selain jujur dan adil dia juga harus orang yang kuat ingatan, berakal, baligh dan menguasai ilmunya, sehingga bisa meminimalisir resiko kesalahan dalam penulisan. Perlunya dihadirkan saksi dalam setiap transaksi tersebut, agar menghindari yang namanya pertikaian dikemudian hari jika salah satu pihak ingkar terhadap apa yang telah diperjanjikan bersama.

Islam merupakan agama *rahmatan lil ālamin*, segala bentuk transaksi dalam berekonomi telah diatur sedemikian rupa untuk memudahkan umat, dan menyelamatkan umat dari transaksi yang batil. Begitu juga dengan akadnya, telah diatur sesuai syarat dan ketentuan yang syariatkan dalam agama. Akad dibuat dan ditanda tangani sesuai dengan asas persamaan tercantum jelas bahwa kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam akad pembiayaan mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam menentukan *bargaining position* dan *terms and condition* dalam klausul yang dibuat. Berdasarkan uraian diatas penulis

menyimpulkan bahwa bank belum dapat menerapkan secara sempurna asas keadilan. Seharusnya pihak bank dalam memfilter atau memberikan rasa aman untuk dirinya juga tetap memperhatikan asas keadilan dengan nasabahnya.

### **C. Implikasi dari akad Ijarah muntahiya bit tamlik terhadap Nasabah**

Dunia perbankan adalah salah satu dari sekian ruang keilmuan yang hanya difahami oleh mereka yang terlibat secara langsung. Cara kerjanya yang berhubungan dengan berbagai bidang keilmuan, seperti ekonomi, statistika, hukum, dan lain-lain semakin memerlukan pemahaman yang komprehenship. Hal ini dirasakan oleh semua pihak yang ingin bersentuhan dengan perbankan, apalagi bagi masyarakat umum, maka perbankan hanya seperti berita di televisi yang ditafsirkan pemahamannya sesuai dengan wawasan dari para penonton.

Keberlangsungan hidup tidak serta merta bisa menjamin seseorang untuk sejahtera. Kesejahteraan hidup merupakan tujuan dan hak setiap individu. Maka salah satu cara mencapai kesejahteraan itu dengan tidak mendzalimi orang lain. Tingkat kepuasan setiap orang berbeda-beda, semakin tinggi standar hidupnya, maka akan semakin tinggi tingkat kepuasan yang harus dicapainya. Hal ini berbeda lagi jika latarbelakang pendidikan sebagai acuan hidupnya. Jika latar belakang pendidikannya datang dari yang standard dan biasa saja, maka tingkat kepuasannya juga standar, tidak muluk-muluk dalam menargetnya, selagi masuk akal dan logika mereka, namun berbeda jika yang datang dari latarbelakang konglomerat, standar mereka sungguh sangat tidak terbatas, karena yang mereka

lihat disekeliling mereka adalah mereka yang punya standar hidup tinggi, bahkan lebih tinggi dari mereka.

Berbeda lagi standar kesejahteraan hidup bagi mereka yang datang dari keluarga religious, standar hidup mereka tidak mereka beri batasan, kalau ada disyukuri, kalau tidak ada maka akan terus berusaha, yang diharapkan hanya nilai keberkahannya dimata Allah.

Semakin maju zaman, semakin tinggi juga standar kebutuhan hidup setiap individu. Ketika kita tidak mau mengikuti perkembangan sesuai zaman, maka ketertinggalan yang menjadi permasalahan. Dilihat dari sisi spritualnya di Indonesia yang mayoritas muslim, maka sangat menjunjung nilai keislaman, diharapkan ada sebuah lembaga keuangan yang menjadi perwakilan untuk mengayomi dan menampung keinginan mereka.

Pada sisi lain semua aktifitas tampaknya harus bersentuhan dengan perbankan, baik dalam hal hutang piutang, pinjam meminjam, jual beli, sewa menyewa, gadai dan masih banyak produk/ transaksi keuangan dalam berbagai bidang. Realitas ini sesungguhnya menghendaki pemahaman dan pengetahuan terhadap apa yang dilakukan, karena hal berimplikasi pada resiko yang akan diterima jika ada persoalan dikemudian hari akibat transaksi tersebut. upaya pencerdasan itu mesti diusahakan semaksimal mungkin agar setiap apa yang ingin dilakukan diketahui, difahami dengan baik, agar tidak terjadi penyesalan atau paling tidak meminimalisir resiko terburuk dari aktivitas transaksi tersebut.

Dalam perkembangan perbankan, tampaknya mengalami perubahan atau pergeseran orientasi, terutama ketika bermunculannya perbankan syariah. Pada

awalnya perbankan yang berkembang adalah perbankan konvensional, dimana bisnis oriented menjadi faktor utama dalam menjalankan aktivitas perbankan, sementara pada bagian lain melihat fenomena pemahaman, religiusitas, dan sosiologis masyarakat, maka upaya menjawab fenomena tersebut perbankan mencoba mengambil posisi dengan menawarkan konsep syariah, sebagai varian alternative yang mesti dikembangkan di wilayah dan lingkungan masyarakat agamis. Hal ini tentunya menjadi pilihan cerdas dalam dunia bisnis perbankan khususnya, mengingat normativitas dan religiusitas masyarakat Indonesia dan kapasitas serta kuantitas populis pendudukan yang beragama islam.

Berdasarkan realitas tersebut, maka berdirilah lembaga perbankan syariah, atau perbankan konvensional yang selama ini berjalan dengan “menempelkan” atau “melabelkan” dalam salah satu pojok atau bagian dari divisi praktek perbankan mereka dengan menggunakan istilah syariah, seperti Mandiri syariah, BNI Syariah, BRI Syariah, sampai bank daerah pun ikut andil dalam mengembangkan usahanya diarah syariah yaitu bank Kalsel syariah. Tentunya hal ini diharapkan bukan pada tingkat labelitas dalam rangka menarik nasabah, tetapi murni menjalankan syariah secara benar, obyektif dan transparan.

Lembaga keuangan syariah ini khususnya perbankan syariah diharapkan menjadi jawaban bagi mereka yang benar-benar ingin bertransaksi secara syariah, menjadi alternative pilihan bagi mereka yang menganut sisi religius yang kuat. Namun tidak hanya hal itu, diharapkan lembaga keuangan yang berbasis syariah ini mampu mencapai kata mensejahterakan nasabahnya, menjadikan nasabah sebagai fatner, bukan komoditi yang orientasi ke bisnis semata, namun bagaimana

menjadikan nasabah ini merasa bank syariah sebagai *fatner* bisnis yang membantu membangun, berdiri, sampai mencapai titik sukses dan sejahtera. Karena untuk capaian sukses dalam Islam salah satunya adalah mampu memberi maslahat kepada orang lain, bukan sebaliknya.

Berdirinya perbankan syariah, itu diharapkan menjadi daya sokong bagi perkonomian masyarakat, kesejahteraan masyarakat. Meningkatnya transaksi ekonomi menunjukkan bergeraknya roda ekonomi, maka hal itu menyebabkan pergerakan uang yang dinamis diberbagai bidang dan profesi, pergerakan uang dan berjalannya roda ekonomi itu diharapkan tidak keluar dari jalur dan ketentuan syariah. Oleh karena itu, maka perbankan syariah memiliki dua fungsi, yaitu; sebagai penghimpun dan masyarakat serta menjadi penyalur dana masyarakat. Menghimpun yang dimaksudkan adalah dengan menerima pinjaman, invertasi dan kerjasama dalam rangka pengelolaan dan jaminan pergerakan keuangan masyarakat, di lain pihak sebagai sebagai penyalur dana dan uang kepada masyarakat, yang dipergunakan untuk kegiatan yang bersifat produktif dan konsumtif. Pada akhirnya diharapkan *goal*-nya adalah terciptanya masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan nilai syariah dengan prinsip keadilan, kebersamaan, pemerataan dan azas manfaat.

Proses penyaluran dana kepada masyarakat, perbankan syariah selalu melakukan upaya kehati-hatian agar tepat sasaran dan azas manfaat itu dirasakan langsung oleh masyarakat. Pola pengelolaan keuangan dari kepercayaan masyarakat pun selalu didasarkan pada ketentuan dan prinsip syariah (hukum Islam), dan memperhatikan ketentuan atau indikasi bank yang sehat, kuat dan

efisiensi sesuai dengan ketentuan undang-undang. Oleh karena itu, baik dalam pengumpulan dan pengelolaan keuangan masyarakat selalu diupayakan transparan, accountable, dan open oriented.

Implikasi dari prinsip-prinsip berbasis syariah tersebut mengakibatkan perkembangan perbankan syariah sangat dinamis dan signifikan, hal ini terlihat dari banyak dan bertumbuhnya bank syariah dari tahun ke tahun, disamping pergerakan jumlah modal yang dikumpulkan oleh masyarakat dan yang disalurkan kepada masyarakat semakin meningkat. Penyaluran modal kepada masyarakat, oleh lembaga perbankan syariah harus mengacu pada system akad atau perjanjian berdasarkan akad syariah. Pembuatan akad bisa dilakukan di bawah tangan maupun akad autentik. Meskipun demikian tentu keabsahan akad itu harus tetap mengacu pada ketentuan beradministrasi sesuai dengan kewenangan dan semua pihak dalam proses akad tersebut, termasuk petugas-petugas yang secara hirarkis terlibat dalam mewujudkan keabsahan akad tersebut.

Diantara akad yang ada dalam perbankan syariah adalah akad pembiayaan ijarah. Praktek produk ijarah ini salah satu pilihan yang diminati oleh nasabah, hal ini disebabkan karena pelaku usaha atau orang pada umumnya yang tidak dapat membeli atau memiliki barang-barang objek jual beli secara kontak, mengingat harga mendapatkannya cukup mahal, sehingga orang atau badan usaha berupaya menyewakan barang dari orang lain untuk dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan bisnis dan lainnya. Barang modal itu disediakan oleh perbankan, sehingga dapat dimanfaatkan oleh nasabah secara maksimal, dan pada akhirnya barang itu akan dikembalikan ke bank dan kedudukan bank itu hanya penyewa

atau penyedia modal dan jasa, sementara nasabah berkedudukan sebagai pengguna modal dan jasa. Agar terjadi hubungan yang sinergis dan kepastian hukum, maka disusunlah akad kesepakatan yang berbentuk akta akad pembiayaan ijarah.

Berbeda dengan dengan ijarah muntahiya bit tamlik dalam akad ini modal yang dipinjamkan dan dimanfaatkan semaksimal mungkin oleh nasabah itu, pada akhirnya bisa menjadi milik nasabah, dengan ketentuan dan kesepakatan tertentu sesuai dengan akad perjanjian. Dalam konteks ini sesungguhnya memberi “angin segar” bagi semua, terutama nasabah, mengingat barang yang dipergunakan itu akan menjadi miliknya, meskipun ada ketentuan akad yang mengikat dengan klosul-klosul perjanjian tertentu.

Ijarah muntahiya bit tamlik ini bisa dikatakan mirip dengan produk leasing di konvensional. Namun hal ini ada yang membedakan, jika pada leasing objeknya hanya dalam bentuk barang, namun didalam Ijarah muntahiya bit tamlik bisa berbentuk barang dan jasa.

Dalam menyusun dan merancang akan kesepakatan mestinya didasarkan pada prinsip keadilan. Prinsip yang menyeimbangkan antara keuntungan dan akibat terburuk berupa kerugian dari prosesi penggunaan dan pemanfaatan barang tersebut. mengingat keadilan itu seharusnya didasarkan pada untung dan rugi yang sama, tidak dirugikan sepihak karena ada kepentingan bisnis didalamnya. Jika kerugian sepihak, maka apa bedanya dengan bank konvensional biasa dalam melakukan kerjasama (praktek) perbankan tersebut.

Seperti dikemukakan di atas, bahwa pemahaman terhadap prosesi akad atau kesepakatan seringkali terjadi tidak didasarkan pemahaman yang mendalam, semua akibat dari perjanjian itu oleh nasabah, hanya didengar dari petugas, itupun kadang tidak disampaikan, karena dianggap sudah menjadi rahasia umum, jika terjadi kredit macet atau sejenisnya, maka resiko akan dibebankan kepada nasabah. Oleh karena itu, pada saat penandatanganan akad perbankan tidak sepenuhnya dibaca atau tidak sempat terbaca, bahkan walaupun terbaca tidak memahami, mana klausul yang memberatkan nasabah dan mana yang meringankan. Realitas ini terjadi karena secara psikologi nasabah pada posisi sangat memerlukan dan berkepentingan sangat tinggi terhadap terjadinya transaksi tersebut, sehingga seolah menafikan hal-hal yang sekiranya memberatkan terhadap diri sendiri.

Kepentingan terlalu tinggi dari nasabah agar terjadi transaksi, seolah berbanding lurus dengan kemampuan pemahaman mereka terhadap berbagai klausul kesepakatan akad dalam perjanjian itu, mengakibatkan penyesalan atau bahkan terkejut, jika suatu ketika ada tindakan dari pihak perbankan dalam mengeksekusi dari pemberlakuan kesepakatan itu, seperti pengambilan anggunan, dan lain-lain.

Agunan sebagai jaminan awal terjadi kesepakatan, seharusnya itu murni dan sepenuhnya menjadi jaminan, namun kadang ada klausul dan syarat lain yang bisa mengambilkan barang diluar dari anggunan tersebut, hal ini tentu sangat merugikan nasabah dan menguntungkan perbankan. Prinsip keadilan dan

transparansi yang mengikat tidak dijalankan. Pada akhirnya pembebanan semua yang terjadi dari kegagalan pelaksanaan akad itu akan kembali kepada nasabah.

Narasi yang digunakan dalam klausul perjanjian itu, seringkali multi tafsir, atau kata-katanya ambigu, namun implikasi dari itu juga semua mengarah kepada pemberatan bagi nasabah. Misalnya nasabah diminta membayar biaya yang ditimbulkan dari pelaksanaan akad tersebut, seperti biaya notaris, premi asuransi dan biaya pengikat jaminan, namun disana termuat kata-kata “biaya-biaya lainnya”. Pilihan kata ini akan memberatkan bagi nasabah dan pihak bank tidak sedikitpun dirugikan atau dibebankan.

Penulis pernah menemui permasalahan berkenaan dengan hal ini dimana salah seorang nasabah melakukan perjanjian di perbankan syariah, kemudian nasabah tersebut memberikan agunan berupa ruko yang dinilai dengan tanah dan bangunannya. Permohonan disetujui oleh pihak perbankan syariah, nasabah akhirnya melakukan penandatanganan akad. Setelah berjalan hampir dari separo tenor pembiayaan, pihak bank meminta untuk penambahan jaminan, pihak nasabah merasa keberatan, namun pihak bank beralibi kalau nasabah tersebut telah melakukan cidera janji yakni dengan memberikan jaminan yang harga pasarnya dibawah dari pinjaman yang diberikan karena menurut pihak perbankan ada kuburan dibelakang ruko tersebut. Kemudian nasabah tersebut mengelak atas tuduhan yang diberikan, beliau mengatakan kalau memang tidak masuk di awal kenapa harus dilakukan pencairan, padahal pada dasarnya ketika pihak perbankan melakukan survey terhadap agunan, berarti telah melihat bagaimana kondisi yang sebenarnya, kenapa baru saja dikomplain setelah akad telah terjadi hampir separo

tenor pembiayaan. Melihat hal tersebut penulis merasa keberatan juga dengan pasal yang dikenakan pihak perbankan yakni cidera janji, menurut penulis ini perlu dijelaskan di awal, karena nasabah belum tentu paham arti dari cidera janji tersebut serta cidera janji seperti apa yang dimaksudkan oleh pihak perbankan.

Penulis melihat ini justru berupa kelalaian yang datang dari pihak perbankan itu sendiri, kenapa pada saat survey jaminan dilapangan tidak dilakukan secara teliti dan detail, karena memang sebelum menghitung dan memutuskan untuk memberikan plafond pinjaman harus berdasarkan kondisi riil dari jaminan yang akan di agunkan dan itu dilakukan oleh seorang analis. Artinya disini pihak perbankan tidak betul-betul melakukan penilaian dan pengecekan. Bisa jadi pihak perbankan pada saat melakukan pengecekan lupa menanyakan kepada tetangga sekitar bahkan kepada nasabahnyapun tidak ditanyakan. Melihat permasalahan di atas maka pada saat akad itu perlu sekali memperjelas maksud dan tujuan dari bahasa yang digunakan pada saat berakad itu, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan kedepannya nanti.

Sebagai lembaga yang mempunyai payung hukum yang jelas pihak perbankan hendaknya benar-benar memberikan service atau pelayanan yang baik kepada nasabahnya, jangan sampai ketika terjadi permasalahan seperti diatas masing-masing pihak saling lempar tanpa ada satupun yang mau bertanggung jawab, bahkan ini bisa menjadi citra buruk perbankan itu sendiri nantinya jika kejadian ini sampai viral dimasyarakat. Lagi-lagi disini penulis tegaskan karena nasabah datang dari latarbelakang yang berbeda-beda, maka daya tangkap dan pola pemikirannya juga berbeda-beda, maka ini tidak serta merta bisa dituduhkan

kepada nasabah, terlebih ini bank syariah, hendaknya diselesaikan dengan cara kekeluargaan dan prinsip musyawarah.

Dalam hal konflik yang terjadi jika ada nasabah cidera janji dan dalam menyelesaikannya memerlukan pihak ke tiga, seperti pengacara, maka yang akan membayarnya adalah nasabah. Padahal mereka dalam posisi berhutang, atau keterbatasan keuangan, modal dan sejenisnya, tetapi mengapa kembali dibebankan kepada nasabah. Dalam konteks sosiologis, psikologis dan hukum, maka nasabah berada pada wilayah minus dengan ketertekanan akibat perjanjian yang “tidak difahami” sebelumnya.

Sehubungan dengan itu, maka ada banyak side effect yang terjadi dalam kesepakatan yang dilakukan dalam akad ijarah muntahiya bit tamlik, dengan berbagai macam factor yang menyebabkannya seperti ketidakfahaman nasabah, ketidakjelasan dalam memberikan pemahaman terhadap akibat yang dihasilkan, ketertekanan karena kepentingan yang mendesak dan prinsip keadilan, kejujuran yang tidak dijalankan sepenuhnya, selain bisnis oriented yang tidak bisa dihindarkan dalam menjalankan usaha termasuk perbankan, bukan prinsip *ta'awun* (saling tolong menolong) lagi yang ditonjolkan, namun keuntungan dan laba sebanyak-banyaknya.

Perbankan syariah hendaknya memperhatikan cara memperoleh keuntungan yang baik, halal dan berkah yakni dengan mengesampingkan unsur-unsur yang dilarang seperti, riba, gharar, maysir, tadlis, taghrir dan segala macam cara yang orientasi bisnis semata, sebagaimana penafsiran atas surah An-Nisa ayat 29 yang melarang mengambil harta sesama dengan jalan yang curang, keji dan culas

karena jika kita melakukan pengambil alihan harta orang lain dengan cara seperti itu, maka dihukumkan seperti membunuh, karena membunuh merupakan istilah yang sangat keji, sama halnya memberikan beban baru, tanggung jawab baru diluar prediksi dari nasabah, dengan membayar kewajiban baru yang dibebankan oleh pihak perbankan kepada mereka dan itu akan berakibat kepada keberlangsungan usaha mereka kedepannya. Sebagai contoh membayar jasa pengacara/pihak ketiga padahal pihak ketiga tersebut tidak memberikan pembelaan kepadanya.

Perlunya penekanan, penjelasan terhadap pasal-pasal yang dianggap masih baku, umum dan ambigu pada saat berakad itu sangat penting. Terlebih jika hal tersebut berakibat kepada nasabah sebagai pihak yang sebenarnya dibutuhkan oleh perbankan syariah sebagai relasi dan fatner dalam menunjang tumbuh kembangnya perbankan itu sendiri.