

2. Akad Pembiayaan Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di KSPPS Amanah Weleri.....	75
3. Rukun dan Syarat Akad.....	77
4. Praktek Akad Pembiayaan Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di KSPPS Amanah Weleri.....	79
5. Pelaksanaan Ijab dan Qabul Akad <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> di KSPPS Amanah Weleri.....	81
6. Perhitungan <i>Ujrah</i> oada Pembiayaan <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> .....	85
<b>BAB IV ANALISIS</b>	
A. Analisis Praktek Akad <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> di KSPPS Amanah Weleri.....	86
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Ttamlik</i> di KSPPS Amanah Weleri.....	95
<b>BAB V PENUTUP</b> .....114	
A. Kesimpulan.....	114
B. Saran.....	115
C. Penutup.....	116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK AKAD  
AL- IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK  
(Studi Kasus di KSPPS Amanah Weleri)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Strata 1  
Dalam Ilmu Syari'ah (Hukum Ekonomi Syariah)**



**Disusun oleh:**

**MAYA NUR RESMAWATI**

**132311003**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2017**



#### NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdr, Maya Nur Resmawati

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : Maya Nur Resmawati  
NIM : 132311003  
Jurusan : Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah)  
Judul Skripsi : *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di KSPPS Amanah Weleri*

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 7 Juni 2017

Pembimbing II

R. Arfan Riffiqiawan, S.E., M. Si

NIP. 19 800610 200901 1 009

Pembimbing I

Drs. H. Sahidin, M.Si

NIP. 49670321 199303 1 005

D. Skema dan Mekanisme Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik .....	45
E. Karakteristik dan Ketentuan Hukum Al-Ij rah Al-Muntahiyah Al-Tamlik .....	47
F. Prinsip Akuntansi Pembiayaan Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik .....	51
G. Manfaat dan Resiko Akad Al Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik .....	53
H. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik .....	55
I. Sebab- Sebab Kepemilikan .....	57
<b>BAB III PRAKTEK AKAD AL-IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DI KSPPS AMANAH WELERI.....</b>	<b>60</b>
A. Sejarah KSPPS Amanah Weleri.....	60
B. Visi dan Misi KSPPS Amanah Weleri .....	62
C. Maksud dan Tujuan KSPPS .....	63
D. Struktur Organisasi KSPPS Amanah Weleri.....	63
E. Akad dan Pembiayaan di KSPPS Amanah Weleri.....	67
F. Produk Simpanan KSPPS Amanah Weleri .....	69
G. Praktek Akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di KSPPS Amanah Weleri .....	72
1. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> di KSPPS Amanah Weleri .....	72

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	vi
HALAMAN DEKLARASI.....	viii
HALAMAN ABSTRAK.....	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	xi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II <i>AL- IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK</i> .....	28
A. Pengertian <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> .....	28
B. Dasar Hukum <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> .....	33
C. Rukun dan Syarat <i>Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i> .....	38

**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. / Fax. (024) 7601292  
Semarang 50185

---

**PENGESAHAN**

Nama : Maya Nur Resmawati  
NIM : 132311003  
Fakultas / Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Al-Ijrah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di KSPPS Amanah Weleri*

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal:  
**07 Juli 2017**

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata 1 (S.1) tahun akademik 2017/2018 guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum.

Semarang, 21 Juli 2017

Dewan Penguji

<b>Ketua Sidang</b>  <u>Afif Noor, S. Ag., S.H., M. Hum</u> NIP. 19760615 200501 1 005		<b>Sekretaris Sidang</b>  <u>Dr. H. Suhidin, M.Si.</u> NIP. 19670321 199303 1 005
<b>Penguji I</b>  <u>Dr. Tholkhatul Khoir, M.Ag.</u> NIP. 19770120 200501 1 005		<b>Penguji II</b>  <u>Dr. H. Muhyiddin, M. Ag.</u> NIP. 19550228 198303 1 003
<b>Pembimbing I</b>  <u>Dr. H. Suhidin, M.Si.</u> NIP. 19670321 199303 1 005		<b>Pembimbing II</b>  <u>Raden Arfan Rifqijawan, SE., M.</u> NIP. 19800610 200901 1 009

## MOTTO

أَهُمْ يَقْسِمُونَ      بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمُ الْحَيَاةَ الدُّنْيَا  
بَعْضُهُمْ      لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ      سُخْرِيًّا      خَيْرٌ  
يَجْمَعُونَ

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*

dari segi bahasa, isi maupun analisisnya, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 7 Juni 2017

Maya Nur Resmawati  
NIM. 123311003

3. Bapak Dr. Arif Junaedi. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang beserta para jajaran Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Bapak Afif Noor S. Ag M.Hum. selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan kepada sekretaris jurusan, atas kebijakan yang dikeluarkan khususnya yang berkaitan dengan kelancaran penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah , Dosen-dosen Fakultas Syariah dan Hukum beserta seluruh staf dan karyawan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
6. Keluarga besar terutama Ayah dan Ibu tercinta dan adik-adik yang selalu memberikan doa restu, semangat, perhatian, cinta dan kasih sayang.
7. Teman-teman Jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2013, semoga sukses selalu menyertai kita semua.
8. Dan pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung, yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik

## **PERSEMBAHAN**

Dengan curahan puji syukur yang tidak terhingga kepada Allah SWT. Dan semoga Shalawat serta Salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Karya kecil ini ku persembahkan kepada:

### **Ayah Dan Ibu Tercinta**

Terimakasih banyak kepada Ayah tercinta (Trubus Nur Lamsah) dan Ibu tercinta (Sukiwati) yang telah berjuang dengan penuh keikhlasan, yang telah menorehkan segala kasih dan sayangmya dengan penuh rasa ketulusan yang tak kenal lelah dan batas waktu.

### **Adik-Adikku Segenap Keluarga Tercinta**

Untuk Adik-adikku dan juga Keluarga besarku, terima kasih atas segala perhatian dan dukungan yang diberikan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

### **Sahabat-Sahabat Tersayang**

Terimakaish buat sahabat-sahabtku (Aifa, Tantri, Nisa, Niya) tak lupa kepada teman-teman Muamalah Angakatan 2013 yang telah memberikan semangat yang tak kenal lelah di setiap penulis merangkai kata-kata untuk menyelesaikan skripsi. Semoga Allah SWT membalas semua dengan yang lebih baik, kebahagiaan dunia maupun akhirat. Amin

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158

Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin
1		Tidak dilambangkan
2		B
3		T
4		
5		J
6		
7		Kh
8		D
9		
10		R
11		Z
12		S
13		Sy
14		
15		

No	Arab	Latin
16		
17		
18		‘
19		G
20		F
21		Q
22		K
23		L
24		M
25		N
26		W
27		H
28		
29		Y

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah wasyukurilah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah\_Nya sehingga sampai saat ini kita masih diberi kesehatan dan kekuatan iman dan islam. Sholawat serta salam senantiasa kita haturkan kehadiran junjungan Nabi kita Nabi Muhammad SAW yang memberikan syafaatnya kepada kita semua.

Skripsi ini disusun dalam rangka untuk melengkapi salah satu syarat guna menyelesaikan program studi Strata 1 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Pada penyusunan skripsi ini, tentulah tidak terlepas dari bantuan pihak yang terkait. Dengan itu kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. H. Sahidin, M.Si dan Bapak R. Arfan Rifqiawan, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberi petunjuk dengan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepala Kantor KSPPS Amanah Weleri dan semua karyawan KSPPS Amanah Weleri yang telah memberi izin sebagai tempat penelitian dan membantu lancarnya penelitian guna penyusunan skripsi.

menggunkan data sekunder yang berasal dari bahan-bahan tulisan yang berhubungan langsung dengan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan observasi, dokumentasi dan wawancara. Analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif yakni proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan. Lokasi penelitian di KSPPS Amanah Weleri.

Hasil yang diperoleh dari temuan penelitian ini bahwa praktek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri ditinjau dari prakteknya masih terdapat hal-hal yang berbeda dalam pelaksanaan akad *al ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pada umumnya. Sedangkan dari Hukum Islam juga belum sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI nomor 27 tahun 2002 tentang akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

**Kata Kunci : Praktek, akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*, perjanjian, pembiayaan**

## 2. Vokal Pendek

= a		kataba
= i		su ila
= u	يَذْهَبُ	ya habu

## 4. Diftong

= ai	كَيْفَ	kaifa
= au		aula

## 3. Vokal Panjang

... =		q la
=	قِيلَ	q la
=	يُقُولُ	yaq lu

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dari referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 7 Juni 2017

Deklarator



Maya Nur Resmawati

NIM. 132311003

## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul Tinjauan Hukum Islam tentang “PRAKTEK AKAD *AL-IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK* (Studi Kasus di KSPPS Amanah Weleri)”. *Al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan salah satu akad yang cukup banyak diminati masyarakat di KSPPS Amanah Weleri. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.

Pokok permasalahan penelitian ini adalah dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* terdapat akad pemindahan kepemilikan setelah masa *ij rah* selesai baik dengan akad jual beli ataupun hibah. Hal tersebut juga telah di atur dalam hukum Islam salah satunya dalam Fatwa DSN MUI nomor 27 tahun 2002 tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dalam ketentuannya menyatakan pihak yang melakukan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad jual beli ataupun pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *ij rah* selesai.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif empiris, sumber data yang digunakan yaitu data primer dengan metode peneliti langsung wawancara dengan pihak KSPPS Amanah Weleri, selain itu



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Perkembangan baru di dunia lembaga keuangan *syari'ah* mengalami kemajuan yang cukup pesat. Keberadaanya telah menarik seluruh warga Indonesia yang mayoritas penduduknya Muslim. Kesuksesan lembaga keuangan *syari'ah* diikuti oleh lembaga keuangan lainnya seperti pegadaian *syari'ah*, asuransi *syari'ah*.

*Baitul M l Watamw l* (BMT) yang dalam peraturan sekarang ini telah berubah nama menjadi KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan *Syari'ah*) merupakan salah satu lembaga keuangan mikro *syari'ah*. *Baitul m l* berfungsi sebagai pengumpulan dan penyaluran dana untuk kepentingan sosial, sedangkan *baitul amw l* merupakan lembaga bisnis yang bermotif keuntungan (laba). Jadi dalam *baitul m l watamw l* adalah lembaga yang bergerak di bidang sosial, sekaligus juga bisnis yang mencari keuntungan.<sup>1</sup> BMT atau KSPPS sangat diperlukan dalam masyarakat sebab minimnya

---

<sup>1</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Perspektif Kewenangan Keadilan Agama*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h. 353.

lembaga perbankan yang mampu berhubungan langsung dengan pengusaha kecil.<sup>2</sup>

Lembaga keuangan *syari'ah* seperti halnya KSPPS mempunyai karakteristik tersendiri dalam pengelolaan keuangan, karakteristik yang paling terlihat dalam lembaga keuangan *syari'ah* yaitu penerapan akad-akad baik dalam produk pembiayaan ataupun produk tabungan di antaranya akad *mudharabah*, *murabahah*, *al-wadiah*, *musyarakah*, *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dan lainnya. Di mana setiap akad mempunyai peraturan sendiri dan berbeda antar akad, salah satu peraturan yang mengatur akad-akad tersebut tertulis dalam Fatwa DSN.

Salah satu produk perjanjian dalam yang terdapat di lembaga KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan *Syari'ah*) adalah akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu produk perjanjian sewa beli. *Al-ij rah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al- Iwahu* (ganti).<sup>3</sup> Dalam pengertian istilah yang di maksud dengan *ij rah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui

**BAB III** membahas tentang profil KSPPS Amanah Weleri, struktur organisasi, implementasi akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri Kendal.

**BAB IV** berisi tentang analisis praktek dalam pelaksanaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri apakah sudah sesuai dengan hukum Islam.

**BAB V** bagian penutup, yang memuat tentang kesimpulan, saran dan penutup.

---

<sup>2</sup>*ibid.*, h. 365.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini penulis menguraikan secara umum setiap bab yang dibuat sedemikian rupa dimana antara satu bab dengan bab lainnya memiliki keterkaitan logis dan sistematis dengan harapan agar para pembaca mudah untuk memahaminya, adapun sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I** membahas tentang pendahuluan, yang menguraikan masalah pokok yang akan dibahas yang berisi tentang latar belakang permasalahan secara keseluruhan, tujuan penelitian ,manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan sistematika penulisan yang digunakan.

**BAB II** membahas tentang konsep *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dalam hukum ekonomi Islam, yang meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, skema, karakteristik, prinsip, manfaat dan resiko akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*, dan juga sebab kepemilikan serta, batal dan berakhirnya akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

pembayaran upah sewa tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>4</sup> Sedangkan kata *at-tamlik* berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Dari segi istilah *at-tamlik* adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap manfaat baik yang diperoleh dengan adanya pergantian atau tidak. Jadi *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.<sup>5</sup>

Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ij rah Al-Muntatahiyah Bi Al-Tamlik* yaitu merupakan suatu perjanjian sewa menyewa yang yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang di sewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Adapun ayat al Qur'an yang menerangkan

---

<sup>4</sup>Tamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta : Rajawali Pres, 2013, cet. ke-2, h. 224.

<sup>5</sup> Muhammad, *Pengantar Akuntansi Syari'ah*, Jakarta : Salemba Empat, 2005, h. 221

akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* terdapat dalam QS. Al-Zukhuf ayat 32 :

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ  
بَعْضَ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحِرِيًّا وَرَحْمَةٌ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* tak hanya di atur dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 akad ini juga masih merujuk pada Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ij rah*. Perjanjian atau akad dalam pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sangatlah penting karna hal tersebut merupakan salah satu syarat dan rukun dalam perjanjian ini.

Menurut segi *etimologi* akad yaitu ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi maupun dari dua segi. Akad dalam arti luas hampir sama dengan

dihasilkan.<sup>26</sup> Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dilakukan guna memperoleh data lebih dalam lagi mengenai akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.

#### 4. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul melalui observasi, wawancara, dan diolah dan di susun dengan menggunakan bentuk analisis kualitatif *deskriptif*. Data yang terkumpul melalui wawancara akan di uji kebenarannya dengan cara analisis data. Analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan.<sup>27</sup> Setelah terkumpul dan telah memadai untuk menghasilkan data yang baik dan cermat maka penulis akan melakukan proses yaitu dengan reduksi data penyajian data dan menarik kesimpulan.

<sup>26</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, h. 176.

<sup>27</sup> Dadang Kahmad, *Metode Penelitian Agama*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2000, h. 102

karyawan, dan anggota KSPPS Amanah Weleri, dimana pertanyaan sangat terbuka, peneliti hanya menggali *guideline* wawancara sebagai pedoman penggalan data. Karena tujuan wawancara adalah untuk memahami suatu fenomena. *Ketiga*, wawancara tidak terstruktur, wawancara ini mirip dengan bentuk semi terstruktur, wawancara ini langsung kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.

c. Dokumentasi

Dokumentasi ialah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, buku-buku, atau surat kabar dan lain sebagainya.<sup>25</sup> Buku teks, essay, surat kabar, artikel, majalah, novel, buku resep, pidato politik, iklan, gambar nyata, dan isi dari hampir jenis komunikasi visual dapat dianalisis dengan berbagai cara kesadaran setiap orang atau kelompok, sikap, nilai-nilai, dan gagasan juga dapat diungkapkan dalam dokumen yang

---

<sup>25</sup> Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011, h. 112.

pengertian akad dalam segi bahasa menurut pendapat utama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah akad yaitu segala sesuatu yang di kerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai. Secara khusus akad diartikan sebagai perikatan yang di tetapkan dengan *ijab qabul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada obyeknya.<sup>6</sup> Isi dalam perjanjian haruslah jelas dan lengkap agar kedua belah pihak yang berakad mengetahui secara pasti bagaimana perjanjian akan berlangsung serta hak kepemilikan atas obyek harusnya di jelaskan sampai akhir akad selesai karena akad ini merupakan akad perjanjian sewa beli atau *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* dijelaskan bahwa :

1. Pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad pemindahan

---

<sup>6</sup> Rachmat Syaffe'I, *Fiqih Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia,2000, hlm 44-45

kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ij rah* selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati di awal akad *ij rah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu akan di laksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang di lakukan setelah masa *ij rah* selesai.<sup>7</sup>

Namun dalam prakteknya pelaksanaanya Perjanjian akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) dalam KSPPS Amanah Weleri. dilaksanakan dengan cara pihak anggota mengajukan permohonan akad IMBT, apabila pihak KSPPS menyetujui permohonan tersebut dilaksanakanlah perjanjian akad IMBT yang di jelaskan dalam pasal-pasal sebagai berikut :

1. Pasal 1 menerangkan bahwa pihak KSPPS Amanah sebagai pihak pertama yang dinyatakan sah sebagai pemilik obyek sewa.
2. Pasal 2 Pihak anggota sebagai pihak kedua mengakui bahwa obyek sewa benar milik KSPPS Amanah yang kemudian akan di sewakan kepada pihak kedua atau anggota. (dalam hal ini telah di

---

<sup>7</sup> Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

pengamat saja. Observasi ini dilakukan oleh penulis dengan alasan data yang hendak diraih dengan metode observasi dapat menunjang data yang telah diperoleh melalui metode lain. Metode ini penulis terapkan sebagai metode bantu untuk mendapatkan kejelasan dan memberikan keyakinan tentang data yang perlu untuk dilaporkan.

#### b. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atas dasar ketersediaan dan dalam setting alamiah, di mana arah pembicaraan mengacu kepada tujuan yang telah ditetapkan dengan mengedepankan terus sebagai landasan utama dalam proses memahami.

Wawancara dalam penelitian kualitatif ataupun wawancara lain pada umumnya terdiri dari tiga bentuk: *Pertama*, wawancara terstruktur, wawancara langsung kepada pihak-pihak yang terkait. *Kedua*, wawancara semi terstruktur, wawancara yang diajukan kepada kepala pimpinan, staf,

di bersangkutan.<sup>24</sup> Dalam hal ini penyusun digunakan untuk mengamati bagaimana praktik akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri. Macam-macam observasi :

- 1) Observasi yang berpartisipasi (partisipant observation) yaitu observasi dimana peneliti ikut aktif dalam kegiatan observasi.
- 2) Observasi non partisipasi (non partisipant observation) yaitu observer tidak diambil bagian secara langsung didalam situasi kehidupan yang di observasi, tetapi dapat dikatakan sebagai penonton jadi tidak sebagai pemain.
- 3) Quasi partisipasi yaitu apabila dalam observasi itu seolah-olah obsever turut berpartisipasi.

Selanjutnya observasi yang penulis gunakan adalah observasi non partisipasi, karena peneliti tidak ikut berpartisipasi didalamnya, hanya semata-mata sebagai

laksanakan jual beli jaminan dari pihak anggota kepada pihak KSPPS Amanah yang di lanjutkan dengan menyewakan kembali kepada pihak anggota).

3. Pasal 3 menerangkan rincian biaya sewa jual.
4. Pasal 4 menerangkan mengenai sistem pembayaran sewa yang di lakukan oleh pihak kedua.
5. Pasal 5 menjelaskan mengenai konsekuensi pemberhentian serta penarikan kembali barang sewa oleh pihak pertama apabila pihak kedua tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya.
6. Pasal 6 menjelaskan bahwa pihak kedua tidak boleh menjual atau melimpahkan kepemilikan barang sewa sebelum masa sewa selesai.

Dalam perjanjian tersebut tidak terdapat pasal mengenai pemindahan kepemilikan baik itu dengan jual beli ataupun pemberian barang sewa kepada anggota setelah akad perjanjian selesai, sedangkan akad tersebut dilakukan hanya sekali. Sedangkan dalam Fatwa DSN menerangkan bahwa pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih

---

<sup>24</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :Rineka Cipta, 2013, h.58

dahulu, akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ij rah* selesai. Dari permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK AKAD *AL- IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK* (IMBT) DI KSPPS AMANAH WELERI”

## B. Rumusan Masalah

Dari pemaparan latar belakang tersebut, maka dalam peneitian ini di ajukan dua rumusan masalah yang di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) di KSPPS Amanah Weleri ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) di KSPPS Amanah Weleri ?

*muntahiyah bi al-tamlik*, dengan obyek kajian fatwa DSN baik dalam bentuk referensi, buku, brousur, dokumen maupun perundang-undangan, baik yang diambil dari sumber bahan primer maupun sumber bahan sekunder.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

### a. Observasi

Metode observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian, dengan cara mengamati, mencari data dari beberapa fakta mengenai hal yang ada hubungannya dengan permasalahan. Tujuan dari observasi adalah untuk mendiskripsikan *setting*, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang di berikan oleh para pelaku yang di amati tentang peristiwa yang



digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan hukum mengikat ke dalam, dan di bedakan menjadi:<sup>22</sup>

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang megikat seperti peraturan perundang-undangan, hukum adat, KUHP, dan lainnya.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian atau pendapat pakar hukum
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder seperti kamus dan ensiklopedia.<sup>23</sup>

Sumber-sumber data sekunder dalam penelitian ini mencakup bahan-bahan tulisan yang berhubungan dengan permasalahan dalam pembiayaan akad *al-ij rah al-*

<sup>22</sup> Bambang Sunggono, *loc.cit.* h.113

<sup>23</sup> Amirudin, Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006, h. 31

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan fungsional lebih mengarah pada tujuan ilmiah dari penelitian yang dilaksanakan. Tujuan fungsional berhubungan dengan upaya mencari jawaban atas permasalahan yang dijadikan obyek penelitian. Dengan demikian, tujuan fungsional dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.
2. Untuk mengetahui apakah praktek akad *ij rah muntahiyah al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri sudah sesuai dengan hukum Islam.

### D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah dapat menambah ilmu pengetahuan dan pengertian selain yang telah di dapatkan di bangku perkuliahan, dan juga memberi bekal pengalaman untuk

mengaplikasikan ilmu pengetahuan selama di bangku kuliah ke dalam karya nyata.

## 2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah sebagai kontribusi ilmu pengetahuan bagi penelitian tentang akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dan sebagai media untuk mengembangkan khazanah teori yang berhubungan dengan muamalah.

## E. Tinjauan Pustaka

Dalam penyusunan skripsi ini penulis melakukan telaah pustaka untuk mencari beberapa literatur yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan, agar menghindarkan asumsi plagiatisasi sekaligus sebagai bahan sekunder dalam penelitian ini.

Tinjauan pustaka adalah suatu tahap yang harus dilakukan, karena tahap ini bagian penting untuk menentukan "state of the art" (sebuah langkah mutakhir dari penelitian yang dilakukan ini), di

namun bukan data utama, yaitu data yang diperoleh dari sumber tidak langsung yang berupa dokumen dan arsip.

## b. Sumber Data Primer

Pengertian sumber data primer adalah sumber-sumber yang memberikan data langsung dari tangan pertama.<sup>20</sup> Data primer ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang diperlukan secara langsung. Dalam sumber penelitian ini data diperoleh langsung dari tempat penelitian yaitu di KSPPS Amanah Weleri.

## c. Sumber Data Sekunder

Yakni sumber yang diperoleh, dibuat dan merupakan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung.<sup>21</sup> Data sekunder ini berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer, selain kata-kata dan tindakan sebagai sumber data utama diperlukan juga data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Di dalam penelitian hukum,

---

<sup>20</sup> Chalid Narbuko, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, Cet. III, 2001, h. 43.

mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.<sup>18</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>19</sup> Dengan metode kualitatif ini, untuk mengetahui dan memahami tentang penerapan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

## 2. Jenis, Sumber Data dan Bahan Hukum

### a. Jenis Data

Data dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua, yakni data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berhubungan langsung dengan obyek kajian dalam penelitian ini, yakni data yang di peroleh langsung dari KSPP Amanah Weleri.

Sedangkan data sekunder adalah data yang menunjang penelitian dan masih memiliki hubungan dengan data primer

---

<sup>18</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2003, h. 42

<sup>19</sup> Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2006, h. 3

mana penelitian yang dilakukan dapat dibedakan dengan penelitian lain di mana pun.<sup>8</sup>

Maka penulis memaparkan beberapa literatur dari jurnal, buku dan hasil penelitian terdahulu, yang diantaranya sebagai berikut :

*Pertama*, Jurnal AHKAM (Jurnal Hukum Islam) Jurusan Syari'ah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Tulungagung, yang di tulis oleh Amalia Nuril Hidayati dengan judul "*Implementasi akad murabahah pada Bank Syari'ah dalam perspektif hukum Islam*". Dalam jurnal ini telah di jelaskan secara rinci mengenai konsep perikatan (akad) dalam Hukum Islam, baik itu pengertian, rukun, syarat, jenis akad.<sup>9</sup>

*Kedua*, Jurnal Al-Ahkam dari UIN Walisongo yang di tulis oleh Johan Arifin yang berjudul *Etika Usaha Dalam Islam (Penempatan Nilai, Sistem, dan Implementasinya)*. Dalam jurnal ini dijelaskan bahwa etika dan moral menjadi bagian yang integral dalam bisnis,

---

<sup>8</sup> Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik, serta Ilmu-ilmu sosial lainnya*, Jakarta: Kencana, 2011, h. 30

<sup>9</sup> Amalia Nuril Hidayati, Implementasi akad murabahah pada Bank Syari'ah dalam perspektif hukum Islam, dalam *Ahkam*, edisi 2 Desember 2013, h.163

suatu bisnis dalam jangka panjang akan tetap berkesinambungan akan menghasilkan (profit benefit) jika dilaksanakan atas dasar kepercayaan dan kejujuran.<sup>10</sup>

*Ketiga*, Jurnal Penelitian dan Kajian Keagamaan tentang Perbankan *Syari'ah* di Indonesia di tulis oleh Yulianti dengan judul "Prospek Perbankan *Syari'ah* di Indonesia: Cerah atau Buram?". dalam jurnal ini menjelaskan mengenai konsep pembiayaan Islami yang di praktikkan oleh perbankan *syari'ah*.<sup>11</sup>

*Keempat*, Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam dari Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi yang di tulis oleh Ali Syukron dengan judul "Implementasi *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syari'ah*" dalam jurnal tersebut menjelaskan mengenai pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dalam Perbankan *Syari'ah*.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup>Johan Arifin, *Etika Usaha dalam Islam (Penerapan Nilai, Sistem, dan Implementasinya)* Jurnal Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Vol. XVI/Edisi 1/April/ 2005. H.122.

<sup>11</sup> Yulianti, *Prospek Perbankan Syari'ah di Indonesia: Cerah atau Buram?* dalam *Dialog*, Jurnal Penelitian dan Kajian Keagamaan, Jakarta, 2009, h. 104.

<sup>12</sup> Ali Syukron, *Implementasi Al-Ij rah Al-Muntahiyah BI Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syari'ah*, dalam , *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, edisi 2012, h. 76

## F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan kajian yang dapat di pertanggung jawabkan secara ilmiah, maka penulis menggunakan metode penelitian dengan langkah-langkah sebagai berikut:

### 1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian ini adalah lapangan (*Field Research*) yang dilakukan langsung di KSPPS Amanah Weleri, guna mendapatkan data yang terkait dengan fokus penelitian yang dikaji penulis yaitu pelaksanaan praktek dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Penelitian ini juga sering disebut dengan penelitian hukum *empiris normatif* atau penelitian hukum non doktrinal. Dalam kategori penelitian hukum tentang implementasi regulasi atau peraturan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

Penelitian hukum *empiris* atau penelitian non doktrinal (*Socio Legal Research*) yaitu penelitian berupa studi *empiris* untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan

Kesimpulan yang dapat di ambil dari tinjauan pustaka ini yaitu pada jurnal pertama, kedua, ketiga dan keempat akan di jadikan sumber referensi oleh penulis dalam proses penulisan skripsi selanjutnya, sedangkan dalam skripsi bagian kelima yang menerangkan mengenai praktek multi akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Skripsi bagian ke-enam lebih membahas mengenai praktek jaminan dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* Skripsi bagian ketujuh menjelaskan bagaimana praktek pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* serta kendala dalam akad tersebut. Skripsi yang kedelapan hampir sama dengan skripsi yang ke-enam hanya saja penulis lebih memfokuskan pada Fatwa DSN tentang akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* secara menyeluruh.

Berbeda dengan skripsi ini, penulis lebih fokus mengenai praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri di lihat dari perjanjian akad yang dilakukan.

*Kelima*, Skripsi yang di tulis oleh Jamilatun Khasanah (E.0003207) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta tahun 2008 dengan judul “*Implementasi akad pembiayaan Musyarah wal Ij rah Muntahiyah Bittamlik dalam produk kongsi kepemilikan rumah syari’ah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Solo*”. dalam skripsi ini membahas mengenai praktek multi akad yaitu pembiayaan akad *musyarakah* dan *akad al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang didahului dengan sewa menyewa dan di akhiri dengan kepemilikan di akhir perjanjian.<sup>13</sup>

*Ke-enam*, Skripsi yang di susun oleh Ahmad Afiful Huda (102311007) Fakultas *Syari’ah* Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul skripsi “*Tinjauan hukum islam terhadap praktek jaminan pada akad pembiayaan al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik (study kasus di KJKS BMT Bachtera Pekalongan)*”. Dalam skripsi ini menjelaskan mengenai praktek jaminan dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dimana dalam akad proses

---

<sup>13</sup> Jamilatun Khasanah, *Implementasi akad pembiayaan Musyarah wal Ij rah Muntahiyah Bittamlik dalam produk kongsi kepemilikan rumah syari’ah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Solo*, Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta Fakultas Hukum, 2008.

pelaksanaannya dilaksanakan dengan akad jual beli terlebih dahulu anggota KSPPS sebagai penjual dan pihak Bank sebagai pembeli, kemudian barang tersebut di sewakan kepada anggota dan berakhir dengan pemberian hibah atas barang tersebut kepada anggota.<sup>14</sup>

*Ketujuh*, Tugas Akhir Program Diploma (D3) yang di tulis oleh Nadia Latifah (102503051) Fakultas *Syari'ah* dan Ekonomi Islam tahun 2013 dengan Judul “*Penerapan akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) pada pembiayaan di BMT Bismillah cabang Ngadirejo Temanggung*”. Yang di dalamnnya membahas mengenai pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di BMT Bismillah cabang Ngadirejo Temanggung. Serta kendala yang di hadap dalam akad ini.<sup>15</sup>

*Kedelapan*, Tugas akhir yang di tulis oleh Abib Rohiman (2012112083) Prodi D3 Perbankan *Syari'ah* Jurusan *Syari'ah* dan

---

<sup>14</sup> Ahmad Afiful Huda, *Tinjauan hukum islam terhadap praktek jaminan pada akad pembiayaan Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (study kasus di KJKS BMT Bachtera Pekalongan)*, Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Fakultas *Syari'ah*, 2014.

<sup>15</sup> Nadia Latifah, *Penerapan akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) pada pembiayaan di BMT Bismillah cabang Ngadirejo Temanggung*, Tugas Akhir (D3), Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang Fakultas *Syari'ah* dan Ekonomi Islam, 2013.

Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan tahun 2016 dengan Judul “*Penerapan Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik pada produk pembiayaan angsuran ditinjau dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 27/DSN-MUI/III/2002 (Study kasus BMT SM NU Cabang Kajen Pekalongan)*”. Yang di dalamnya membahas mengenai pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di BMT SM NU Cabang Kajen Pekalongan serta kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI tahun 2002 secara keseluruhan.<sup>16</sup>

*Kesembilan*, Buku *Analisis Fiqih dan Keuangan*, karya Adiwarmman A. Karim yang membahas mengenai *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*, rukun dan syarat akad dan juga macam macam pengaplikasian akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di lembaga keuangan *syari'ah*.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Abib Rohiman, *Penerapan akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik pada produk pembiayaan angsuran ditinjau dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 27/DSN-MUI/III/2002 (Study kasus BMT SM NU Cabang Kajen Pekalongan)*, Tugas Akhir (D3), Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan, 2016

<sup>17</sup> Adiwarmman Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, cet. ke-10, 2014.

6. *Luqathah*
7. Waqaf
8. Cara lain yang di benarkan menurut *syari'ah*.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2012, cet ke- 1, h. 66-67

## BAB II

### AL- IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

#### A. Pengertian *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT)

Istilah *aqad* (akad dalam bahasa Indonesia) atau perikatan, akad (al-Aqd) merupakan jama' dari *al uqud*, secara bahasa berarti *al-rabth* (ikatan, mengikat) yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Sedangkan menurut istilah akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul* yang di selenggarakan yang di selenggarakan menurut ketentuan *syari'ah* di mana terjadi konsekuensi hukum atas sesuatu karenanya.<sup>1</sup>

Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang di benarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. *Ijab* adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak pertama) untuk menawarkan sesuatu. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak kedua) untuk menerima tawaran dari pihak pertama. Apabila antara *ijab* dan *qabul* yang dilakukan oleh kedua pihak saling berhubungan, maka terjadilah akad di antara mereka.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Nurul Huda, *Fiqh Muamalah*, Semarang : CV Karya Abadi Jaya, 2015, cet ke- 1, h. 107

<sup>2</sup> Amalia Nuril Hidayati, Implementasi Akad Murabahah pada Bank Syariah, dalam *Ahkam*, edisi 2 Desember 2013, h. 163

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Pasal 1 poin 13 tentang Perbankan *Syari'ah*, dijelaskan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank *syari'ah* atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip *syari'ah*.

Sedangkan definisi dari pembiayaan adalah transaksi penyediaan dana atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan *syari'ah* dan standar akuntansi perbankan *syari'ah*.<sup>3</sup>

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu produk perjanjian sewa beli. *Al-ij rah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al- Iwahu* (ganti).<sup>4</sup> Menurut etimologi *ij rah* adalah (menjual manfaat). Sedangkan menurut para ulama definisi dari *ij rah* adalah :

1. Menurut Ulama Hanafiyah

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَ بِعَوَضٍ

Artinya : Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

2. Menurut Asy-Syafi'iyah

<sup>3</sup>Adiwarman Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, cet. ke-10, 2014, h. 333

<sup>4</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, cet ke-1, h.227

sesuatu yang boleh di miliki, atau menempatkan sesuatu yang boleh dimiliki, atau menempatkan sesuatu yang boleh di miliki di suatu tempat untuk dimiliki.<sup>49</sup>

2. Melalui transaksi yang ia lakukan dengan seseorang atau suatu lembaga badan hukum, seperti jual beli, hibah, dan waqaf. Kepemilikan ini disebut dengan istilah *al-uqud* (aqad) yaitu transaksi.
3. Melalui peninggalan seseorang *al-khalafiyah* (pewarisan), seperti menerima harta warisan dari ahli warisnya yang wafat.
4. Hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang *al-tawallud min al-mamluk* (berkembang biak), baik dari hasil itu datang secara alami, misalnya: buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir maupun melalui usaha kepemilikan, misalnya keuntungan dagang yang diperoleh oleh pedagang, gaji yang di dapat oleh pekerja dan lain-lain.<sup>50</sup>

Adapun menurut Pasal 18 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, benda dapat di peroleh melalui cara :

1. Pertukaran
2. Pewarisan
3. Hibah
4. Pertambahan alamiah
5. Jual beli

<sup>49</sup>*Ibid*, h. 49

<sup>50</sup>*Ibid*.



Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *ij rah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadi cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang di upahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Ulama Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ij rah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.<sup>47</sup>

### I. Sebab-Sebab Kepemilikan

1. Melalui penguasaan harta yang belum di miliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam islam disebut harta yang mubah, contohnya bebatuan di sungai yang belum di miliki seseorang atau badan hukum, apabila seseorang mengambil bebatuan itu lalu membawannya pulang, maka bebatuan itu menjadi miliknya.<sup>48</sup> Kepemilikan ini disebut juga dengan istilah *Ihraz al-mubahad* (penguasaan harta bebas) yaitu memiliki

<sup>47</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan dkk, *op.cit.*, h. 284

<sup>48</sup> *Ibid*, h. 48

*Artinya : akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.*

3. Menurut Malikiyah dan Hambaliyah

*Artinya : menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.*<sup>5</sup>

Ada yang menerjemahkan *ij rah* adalah jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jumhur Ulama fiqih berpendapat bahwa *ij rah* adalah menjual manfaat dan yang boleh di sewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.<sup>6</sup>

Dalam pengertian istilah yang di maksud dengan *ij rah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>7</sup> Sedangkan kata *at-tamlik* berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Dari segi istilah *at-tamlik* adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap manfaat baik

<sup>5</sup> Rachmad Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001, cet ke-4, h.121

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 122

<sup>7</sup>Tamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta : Rajawali Pres, 2013, cet. ke-2, h. 224.

yang diperoleh dengan adanya pergantian atau tidak. Jadi *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.<sup>8</sup>

*Al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sering di sebut sebagai perpaduan antara akad jual-beli dan sewa (sewa-beli) atau lebih tepatnya adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang dari KSPPS kepada anggota. Sifat pemindahan kepemilikan barang inilah yang membedakan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan akad *ij rah*.<sup>9</sup>

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan *Syari'ah* Lampiran SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank *Syari'ah* dan Unit Usaha *Syari'ah* PBI No. 10/17/PBI 2008 tanggal 25 September 2008, yang di maksud dengan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.<sup>10</sup> Dalam ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, Perihal Pelaksanaan Prinsip *Syari'ah* dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana

<sup>8</sup> Muhammad, *Pengantar Akuntansi syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2005, h. 221

<sup>9</sup> Adiwarmar Karim, *op.cit.*, h.335

<sup>10</sup> Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012, h. 268.

3. Pembeli jatuh pailit
4. Dilakukan perampasan oleh yang menyewa belikan atau kreditur terhadap pihak lain. ini terjadi karena pihak pembeli sewa telah mengalihkan objek sewa beli kepada pihak lain
5. Pihak penyewa beli wanprestasi
6. Putusan pengadilan.<sup>45</sup>

Akad *ij rah* bisa berakhir bila terjadi hal-hal sebagai berikut :

1. Obyek hilang atau musnah seperti rumah yang di sewakan terbakar
2. Habisnya tenggang waktu yang disepakati
3. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat di wariskan. Jumhur Ulama mengatakann akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat di wariskan
4. Menurut Madzhab Hanafi, apabila ada *udzur* seperti rumah di sita, maka akad berakhir. Sedangkan Jumhur Ulama melihat, bahwa *udzur* yang membatalkan *ij rah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan di landa banjir.<sup>46</sup>

<sup>45</sup>Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta : Omak dua, 2013, h.86

<sup>46</sup> M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003, cet ke- 1, h. 237-238

## H. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Para ulama *fiqh* berbeda pendapat mengenai sifat akad *ij rah* apakah bersifat mengikat atau tidak dan apakah akad *ij rah* bisa di batalkan. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ij rah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh di batalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakat, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut Jumhur Ulama yang lain mengatakan bahwa akad *ij rah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh di manfaatkan.

Dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia, menurut Ulama Hanafiyah akad *ij rah* akan batal ketika seseorang meninggal dunia karena manfaat tidak boleh di wariskan. Sedangkan Jumhur Ulama lain mengatakan, bahwa manfaat itu boleh di wariskan karena termasuk harta (*al-Maal*). Oleh karena itu kematian salah satu pihak yang berakat tidak membatalkan akad.<sup>44</sup>

Jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa beli dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut :

1. Pembayaran terakhir telah dilunasi
2. Meninggalnya pihak pembeli sewa atau debitur dan tidak ada ahli waris yang melanjutkan

---

<sup>44</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, cet ke-1, h. 283

serta Pelayanan Jasa Bank *Syari'ah* butir III.7.c dan d menyatakan bahwa, bank dan anggota harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis. Pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh bank dan penyewa selesai.<sup>11</sup>

Menurut Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 *tentang Al-Ij rah Al-Muntatahiyah Bi Al-Tamlik* yaitu merupakan suatu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang di sewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa<sup>12</sup>. Dalam PSAK No 107 dijelaskan bahwa *ij rah* adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang di maksud adalah sewa operasi (*operating lease*). Sedangkan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad *ij rah* dengan *wa'd* perpindahan kepemilikan aset yang di *ij rah* kan pada saat tertentu.

Dari beberapa pengertian di atas dapat di ambil kesimpulan bahwa akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa (*ma'jur*) dan penyewa (*musta'jir*) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat

---

<sup>11</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008

<sup>12</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 *tentang Al-Ijarah Al-Muntatahiyah Bi Al-Tamlik*

tertentu sesuai dengan akad sewa. Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dapat dilakukan dengan :

1. Hibah.
2. Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa.
3. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang di sepakati pada awal akad.
4. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dan tercantum dalam akad.<sup>13</sup>

#### B. Dasar Hukum *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT)

Dalam akad atau perjanjian haruslah sesuai dengan hukum Islam, maka dari itu dalam setiap akad haruslah ada dasar hukum yang memperbolehkan pelaksanaan akad tersebut, dasar hukum dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sendiri sudah tercantum dalam :

1. Al- Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil

<sup>13</sup> Muhammad, *loc.cit.*

atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penggunaan barang.<sup>41</sup>

Sedangkan risiko yang mungkin terjadi yaitu dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu :

1. Anggota tidak membayar cicilan dengan sengaja
2. Aset *ij rah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank
3. Anggota berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada anggota.<sup>42</sup>

Resiko lain yang mungkin terjadi yaitu ketika pembayaran dilakukan dengan metode *balloon payment*, yakni pembayaran angsuran dengan jumlah besar di akhir periode. Dalam hal ini, timbul resiko ketidakmampuan anggota untuk membayarnya. Resiko tersebut dapat di atasi dengan memperpanjang jangka waktu akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.<sup>43</sup>

<sup>41</sup>Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2014, cet ke- 1, h. 53

<sup>42</sup>Ali Murtadho (ed), *Analisis komperatif antara akad jual beli dan sewa yang dilegitimasi pada masa Rasulullah yang di aplikasikan pada perbankan syariah*, Walisongo Semarang, 2011, h. 92

<sup>43</sup> Adiwarmarman Karim, *op.cit.*, h. 204

dengan nilai yang tercatat objek sewa diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

8. Pada dasarnya *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* perlakuan akuntansinya sama dengan perlakuan akuntansi operasi *ij rah* kecuali berkaitan dengan pemindahan hak kepemilikan.<sup>39</sup>

#### G. Manfaat dan Risiko Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Manfaat yang bisa di dapat oleh bank dalam transaksi *ij rah* adalah keuntungan sewa dan juga kembalinya uang pokok.<sup>40</sup> Selain itu tujuan dan manfaat dari akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu :

1. Bagi Bank
  - a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
  - b. Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan *fee* atau *ujroh*.
2. Bagi Anggota
  - a. Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan
  - b. Memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*
  - c. Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan *syari'ah* untuk memperoleh hak, manfaat atas barang dan

<sup>39</sup>Adiwarman Karim, *op.cit.*, h.339

<sup>40</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *op.cit.*, h.119

*untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.*<sup>14</sup>

وَأَنْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*Artinya:... Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.*<sup>15</sup>

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا  
يَجْمَعُونَ

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*<sup>16</sup>

<sup>14</sup> QS. Al-Qashash : 26

<sup>15</sup> QS. Al- Baqarah : 233

<sup>16</sup> QS. Al-Zukhuf :32

## 2. As-Sunah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عُرْفُهُ (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)

Artinya: Berikanlah upah pekerja sebelum keringnya kering. (Riwayat Ibnu Majah).

اسْتَأْجِرَ اجِيرًا فليَعْمَلْ أَجْرَهُ (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)

Artinya: Barangsiapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya. (HR. Abd Rozaq dari Abu Hurairah).<sup>17</sup>

## 3. Ijma'

Ulama Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ij rah* diblehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>18</sup>

## 4. Kaidah Fiqh

بِأَجْهٍ إِلَّا أَنْ تُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَجْرِمِهَا

Artinya : Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Artinya : Dimana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.

<sup>17</sup>Rachmat Syafe'I, *op.cit.*, h. 124

<sup>18</sup>*ibid.*

aktiva sejenis jika merupakan transaksi *ij rah* dan masa sewa jika merupakan transaksi *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

3. Pengakuan biaya perbaikan objek sewa adalah biaya perbaikan tidak rutin, objek sewa diakui pada saat terjadinya dan biaya perbaikan rutin objek sewa dibebankan kepada bank dengan persetujuan pihak bank, dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* melalui penjualan secara bertahap biaya perbaikan objek sewa di tanggung bank maupun anggota sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.
4. Pelepasan objek sewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dapat di lakukan dengan cara hibah atau penjualan sebelum berakhirnya jangka waktu pembiayaan, penjualan pada akhir jangka waktu pembiayaan, atau penjualan secara bertahap.
5. Pengakuan pelepasan objek sewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* melalui hibah, maka nilai tercatat objek sewa diakui bank sebagai beban.
6. Pengakuan pelepasan objek sewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* jika seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan anggota membeli objek sewa, maka selisih harga jual dengan nilai tercatat objek sewa diakui sebagai keuntungan dan kerugian.
7. Pengakuan pelepasan objek sewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* jika anggota membeli objek sewa sebelum berakhirnya jangka waktu pembayaran, maka selisih harga jual

- d. Melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.
5. Ketentuan objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah berupa barang modal dengan kriteria sebagai berikut :<sup>37</sup>
- a. Objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (muajjir)
  - b. Manfaatnya harus dapat dinilai
  - c. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (musta'jir)
  - d. Manfaatnya tidak diharamkan oleh *syariat* islam
  - e. Manfaatnya harus di tentukan dengan jelas
  - f. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya.<sup>38</sup>

#### **F. Prinsip Akuntansi Pembiayaan *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik***

1. *Al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah *ij rah* dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan aset yang di *ij rahkan* pada saat tertentu.
2. Objek sewa di akui sebesar biaya perolehan pada saat perolehan objek sewa dan di susutkan sesuai dengan kebijakan penyusutan

---

<sup>37</sup>*Ibid.*, h. 94

<sup>38</sup>*Ibid.*, h. 95

5. Fatwa Dewan *Syari'ah* Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 yang memutuskan bahwa Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Pertama : Ketentuan Umum
 

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

    1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ij rah* (Fatwa DSN nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*
    2. Perjnjian untuk melakukan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad *ij rah* ditandatangani.
    3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus di jelaskan dalam akad.
  - b. Kedua : Ketentuan tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*
    1. Pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat di lakukan setelah masa *ij rah* selesai.
    2. Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati di awal akad *ij rah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu akan di laksanakan, maka harus ada

akad pemindahan kepemilikan yang di lakukan setelah masa *ij rah* selesai.<sup>19</sup>

c. Ketiga :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban atau jika terjadi perselisihan di antara ke dua belah pihak, maka penyelesaiannya di lakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal di tetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan di ubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>20</sup>

6. Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 59 yang menyatakan bahwa :

- a. Objek sewa di keluarkan dari aktiva pemilik objek objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik objek sewa.
- b. Perpindahan hak milik objek sewa di akui jika seluruh pembayaran sewa telah di selesaikan dan penyewa membeli atau menerima hibah dari pemilik objek sewa.

Dengan adanya landasan hukum yang tercantum dalam Al-Qur'an, As-Sunah, *Ijma'* dan kaidah fiqih maka jelas bahwa hukum melaksanakan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah boleh

---

<sup>19</sup> Sutan Rerny Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014, cet ke- 1, h. 268

<sup>20</sup> Fatwa DSN, *loc.cit.*

*muntahiyah bi al-tamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.<sup>36</sup>

2. Kewajiban perusahaan sebagai pemberi sewa (mu'ajir) :

- a. Menyediakan objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang di sewakan
- b. Menanggung biaya pemeliharaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* kecuali diperjanjikan lain
- c. Menjamin objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

3. Hak penyewa (musta'jir) :

- a. Menggunakan objek sewa *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan
- b. Menerima objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan

4. Kewajiban penyewa (musta'jir) antara lain adalah :

- a. Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan
- b. Menjaga dan menggunakan objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sesuai yang diperjanjikan
- c. Tidak menyewakan kembali objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* kepada pihak lain

---

<sup>36</sup> Ghufroon Ajib, *Fiqih Muamalah II Kontemporer*, Semarang : CV.Karya Abadi Jaya, 2015, cet ke- 1, h. 93



Dalam fatwa tersebut juga mengatur mengenai ketentuan tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* :

1. Pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ij rah* selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ij rah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu akan dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ij rah* selesai.<sup>35</sup>

Adapun hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut :

1. Hak perusahaan sebagai pemberi sewa (muajjir) :
  - a. Memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (musta'jir)
  - b. Menarik objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* apabila penyewa (musta'jir) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan
  - c. Pada akhir masa sewa, mengalihkan objek *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (musta'jir) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan objek *al-ij rah al-*

---

<sup>35</sup>Fatwa DSN, *loc.cit.*,

karena akad tersebut mempunyai manfaat bagi pelaksanaannya. Dengan adanya dasar hukum seperti Fatwa DSN dan PSAK Nomor 59 dapat lebih memperkuat akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* ini dalam pelaksanaannya, karena pada dasarnya segala bentuk muamalah itu diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

### C. Rukun dan Syarat Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT)

Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun. Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya.<sup>21</sup> Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi, misalnya adanya penjual dan pembeli karena tanpa adanya penjual dan pembeli maka tidak ada jual beli.<sup>22</sup> Menurut Jumhur Ulama, rukun *ij rah* ada empat (4) yaitu:<sup>23</sup>

1. *Aqid* (orang yang berakad)

Merupakan para pihak yang melakukan akad sebagai suatu perbuatan hukum yang mengemban hak dan kewajiban, seperti penjual dan pembeli (dalam akad jual beli), penyewa dan pemberi sewa (dalam akad sewa - menyewa).<sup>24</sup> *Aqid* harus berakal atau *mumayyiz*, berakal di sini yaitu tidak gila sehingga

---

<sup>21</sup> Amalia Nur Hidayati, *loc.cit.*

<sup>22</sup> Adiwarmar Karim, *op.cit.*, h. 47

<sup>23</sup> Rachmat Syafe'I, *op.cit.*, h. 125

<sup>24</sup> *Ibid.*,

*aqid* bisa memahami ucapan orang-orang normal sedangkan *mumayyiz* artinya mampu membedakan baik dan buruk antara berbahaya dan tidak berbahaya serta mengetahui antara yang merugikan dan tidak merugikan. Kedua pihak yang berakad haruslah bebas dari tekanan sehingga mampu mengekspresikan pilihan bebasnya.<sup>25</sup>

## 2. *Shighat* akad.

*Sighat* akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat, dan tulisan. *Sighat* tersebut bisa disebut *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* merupakan kesepakatan perjanjian dari para pelaku berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak baik secara verbal ataupun bentuk lain.

*Ijab dan qabul* sering disebut dengan akad atau perjanjian, isi dalam perjanjian haruslah jelas dan lengkap agar kedua belah pihak yang berakad mengetahui secara pasti bagaimana perjanjian akan berlangsung serta hak kepemilikan atas obyek harusnya di jelaskan sampai akhir akad selesai karena akad ini merupakan akad perjanjian sewa beli atau *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Pelaksanaan *ijab* dan *qabul* yang dilakukan oleh para pihak dapat dilakukan dengan berbagai cara yang dibenarkan yaitu dengan cara :

<sup>25</sup> Nurul Hudaop.cit., h. 112

3. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang di sepakati pada awal akad.
4. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dan tercantum dalam akad.

Dalam akad ini pemilik objek sewa dapat meminta penyewa untuk menyerahkan jaminan atas *ij rah* untuk menghindari risiko kerugian. Jumlah, ukuran, dan jenis objek sewa harus jelas di ketahui dan tercantum di dalam akad.<sup>34</sup>

Ketentuan hukum dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pihak perusahaan sebagai pemberi sewa (muajjir) wajib membuat *wa'ad* (janji). *Wa'ad* yang di buat pemberi sewa bersifat tidak mengikat bagi penyewa (musta'jir) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, pada akhir masa sewa wajib di buat akad pemindahan kepemilikan.

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ij rah* (Fatwa DSN nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*
2. Perjnjian untuk melakukan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad *ij rah* ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus di jelaskan dalam akad.

<sup>34</sup> Muhammad, loc.cit.

5. Pada transaksi IMBT, setelah masa *ij rah* selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.<sup>32</sup>

Pada umumnya *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* memiliki banyak bentuk, tergantung pada apa yang di sepakati kedua pihak yang berkontrak. Misalnya *ij rah* dan janji menjual, nilai sewa yang mereka tentukan dalam *ij rah*, harga barang dalam transaksi jual, dan kapan kepemilikan di pindahkan.<sup>33</sup>

#### E. Karakteristik dan Ketentuan Hukum *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Karakteristik pada akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu merupakan akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa (*ma'jur*) dan penyewa (*musta'jir*) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dapat dilakukan dengan :

1. Hibah.
2. Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa.

<sup>32</sup> Rizal Yaya, Aji Erlang M, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah teori dan praktik kontemporer*, Jakarta : Salemba empat, 2016, cet ke- 2, h. 257-258

<sup>33</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, cet ke- 1, h. 108

a. Lisan  
Yaitu *ijab* dan *qabul* dilakukan dengan mengucapkan kehendaknya masing-masing yang saling berhubungan dan bersesuaian antara kehendak satu dengan lainnya.

b. Tulisan  
Dimana para pihak membuat suatu tulisan yang menyatakan adanya suatu perikatan di antara mereka.

c. Isyarat  
Suatu perikatan dapat pula dilakukan dengan isyarat. Isyarat biasanya dilakukan oleh orang yang cacat.

d. Perbuatan  
*Ijab* dan *qabul* juga bisa dilakukan dengan oleh para pihak dengan suatu perbuatan. Perbuatan ini di sebut dengan *ta'athi* atau *mu'athan* (saling memberi atau menerima).<sup>26</sup>

#### 3. *Ujrah* (Upah)

Merupakan imbalan atas pemakain manfaat dari objek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Imbalan tersebut sering di sebut dengan *ujrah*. Besar kecilnya *ujrah* merupakan kesepakatan antara pihak penyewa dan yang memberi sewa.

#### 4. Manfaat

Manfaat yang di maksud di sini yaitu manfaat dari objek sewa, manfaat yang di peroleh haruslah jelas dan sesuai atau

<sup>26</sup>Amalia Nur Hidayati, *op.cit.*, h.165

dibenarkan oleh *syariat*. Tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat ataupun yang di larang.

Selain rukun faktor yang harus ada supaya akad menjadi sah (lengkap) adalah syarat karena syarat merupakan sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun. Syarat *ij rah* terdiri dari empat macam yaitu :

#### 1. Syarat Terjadinya Aqad

Syarat *al-inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zat akad, tempat akad. Menurut Ulama Hanafiyah *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun) serta tidak di syaratkan harus *baligh*. Tetapi jika barang bukan miliknya sendiri, akad *ij rah* anak *mumayyiz* dianggap sah bila telah di izinkan walannya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ij rah* dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian akad anak *mumayyiz* dianggap sah, tetapi bergantung atas keridhaan walannya.

Sedangkan menurut Ulama Hambaliyah dan Syafi'iyah mensyaratkan bahwa orang yang berakad harus *mukallaf* yaitu *baligh*, berakal sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat di kategorikan ahli akad.<sup>27</sup>

Penjelasan :

1. Anggota mengajukan permohonan *ij rah* dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang di berikan selanjutnya diferifikasi kebenarannya dan di analisis kelayakannya oleh bank *syari'ah*. Bagi anggota yang di anggap layak, selanjutnya diadakan perikatan dalam bentuk penandatanganan kontrak *ij rah* atau IMBT.
2. Sebagaimana di fatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan oleh anggota. Bank dapat mewakilkan kepada anggota untuk mencarikan barang atau jasa yang akan disewa anggota untuk selanjutnya dibeli atau di bayar oleh bank *syari'ah*.
3. Anggota menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Selama penggunaan objek sewa, anggota menjaga dan menanggung biaya pemeliharaan barang yang di sewa sesuai kesepakatan. Sekiranya terjadi kerusakan bukan karena kesalahan penyewa, maka bank *syari'ah* sebagai pemberi sewa akan menanggung biaya perbaikannya.
4. Anggota penyewa membayar fee sewa kepada bank *syari'ah* sesuai dengan kesepakatan akad sewa

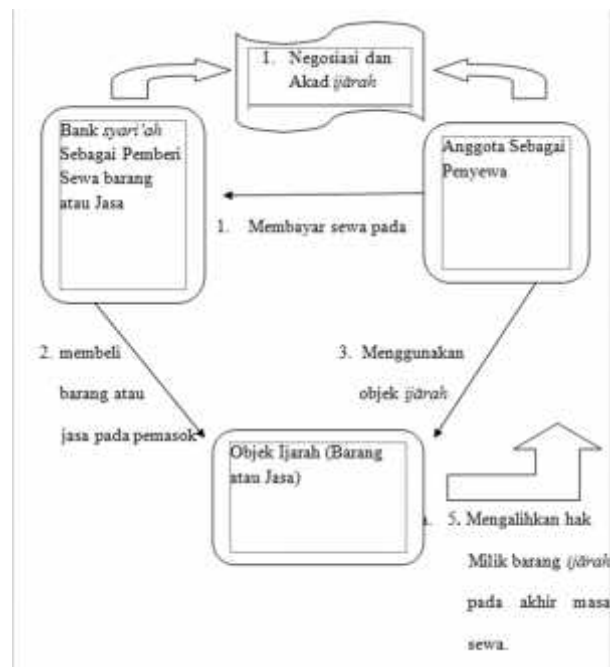
---

<sup>27</sup> Rachmat Syafe'I, *loc.cit.*

- 3) *Udzur* pada barang yang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan semua penduduk dan semua penyewa harus pindah.

Menurut Ulama Syafi'iyah jika tidak ada *udzur*, tetapi masih memungkinkan untuk di ganti dengan barang yang lain, *ij rah* tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. *Ij rah* dapat di katakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang di sewakan.<sup>31</sup>

#### D. Skema dan Mekanisme Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik



<sup>31</sup> *Ibid.*, h. 130

#### 2. Syarat Pelaksanaan Akad

Agar *ij rah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian *ij rah al-fudhul* (*ij rah* yang di lakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ij rah*.

#### 3. Syarat Sah Akad

Keabsahan *ij rah* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang berakad), *ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan *nafs al-aqad* ( zat akad) yaitu :<sup>28</sup>

##### a. *Aqid* (Orang yang berakad)

Syarat yang harus di penuhi bagi orang yang akan melaksanakan akad adalah *aqil* yaitu orang tersebut harus *baliqh*, berakad sehat. *Tamyiz* yaitu orang yang dapat membedakan baik dan buruk. *Mukhtar*, yaitu orang yang bebas dari paksaan, dalam hal ini harus ada keridaan dari kedua pihak yang berakad.<sup>29</sup> Seperti yang sudah tercantum dalam firman Allah dalam QS. An-Nisa : 29 :

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

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil,

<sup>28</sup> *Ibid.*, h.126

<sup>29</sup> Amalia Nur Hidayati, *op.cit.*,h.164

*kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

b. *Ma'uqud alaih* (barang yang menjadi objek akad)

Syarat *ma'uqud alaih* (barang yang menjadi objek akad) haruslah jelas dapat di pegang dan dikuasai memberikan manfaat, Barang harus sesuai *syara'*. Objek akad harus bisa di serah terimakan, menurut Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *ij rah*.

Manfaat barang atau jasa harus bersifat di bolehkan (tidak diharamkan). Manfaat harus diketahui secara spesifik sedemikian rupa untuk mengkilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas

c. *Ujrah* (upah)

Syarat upah menurut para ulama yaitu upah harus berupa harta tetap yang dapat diketahui, upah tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ij rah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>30</sup>

d. *Nafs al-aqad* ( zat akad)

Akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang

merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian di berikan kepada penyewa.

4. Syarat *Lazim*

Selain hal tersebut terdapat syarat kelaziman dalam akad *ij rah* yaitu barang sewaan harus terhindar dari cacat. Syarat kelaziman *ij rah* terdiri dari dua hal yaitu :

a. *Maqud alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat. Jika terdapat cacat pada barang maka penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

b. Tidak ada *uzur* yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ij rah* batal karena adanya *udzur* (alasan yang dapat membatalkan akad), sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada *udzur*. *Udzur* yang di maksud adalah sesuatu yang baru yang dapat menyebabkan kemadharatan bagi yang akad. *Udzur* dikategorikan menjadi tiga :

1) *Udzur* dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan jadi sia-sia.

2) *Udzur* dari pihak yang disewa, seperti barang yang di sewakan harus di jual untuk membayar hutang dan tidak ada jalan lain kecuali menjualnya.

<sup>30</sup> Rachmat Syafe'I, *op.cit.*, h.129

**BAB III**  
**PRAKTEK AKAD AL- IJ RAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK**  
**DI KSPPS AMANAH WELERI**

**A. Sejarah KSPPS Amanah Weleri**

Perkembangan lembaga keuangan *syari'ah* mengalami kemajuan yang cukup pesat. Keberadaannya telah menarik seluruh warga Indonesia yang mayoritas penduduknya Muslim. *Baitul M l Watamw l* (BMT) yang dalam peraturan sekarang ini telah berubah nama menjadi KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan *Syari'ah*) merupakan salah satu lembaga yang tumbuh semakin pesat dan banyak dengan berbagai pola operasionalnya.

KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan *Syari'ah*) adalah sebuah lembaga keuangan mikro berbentuk koperasi yang mengelola keuangan para anggotannya khususnya dalam sektor ekonomi produktif dengan aturan koperasi dan landasan transaksi menggunakan muamalah Islam. Dalam pelayanannya ada 2 bentuk yaitu :

1. Pengelolaan keuangan (tamw l ) dalam bentuk simpanan dan pembiayaan. Adalah di mana anggota KSPPS Amanah dapat menyimpan dana, dana tersebut untuk menolong anggota yang membutuhkan fasilitas pembiayaan. Namun dana tersebut juga dapat di ambil sewaktu-waktu sesuai keinginan anggota.

2. Pengelolaan harta umat Islam (M 1) dalam bentuk zakat, infaq dan shodaqah, dan kegiatan sosial lainnya untuk masyarakat khususnya umat Islam.

Kegiatan utama yang dilakukan perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Perbankan sebagai suatu lembaga yang mampu menjembatani antara pihak yang kelebihan dan yang membutuhkan dana. Dalam menjalankan fungsinya, menyalurkan dana dari masyarakat biasanya perbankan hanya menerima pengajuan pinjaman apabila terjadi keamanan dan keuntungan dari dana yang disalurkan tersebut. Sebagai konsekuensinya, bank melakukan seleksi yang ketat kepada setiap calon anggota pengguna dana, sehingga akibatnya banyak kalangan ekonomi lemah yang tidak dapat memanfaatkan fasilitas dari bank contohnya para pengusaha kecil. Kondisi yang semacam ini ternyata telah dimanfaatkan para rentenir dengan memberikan pinjaman kepada para pedagang kecil untuk keberlangsungan usahanya tetapi sebenarnya hal ini hanya akan menjerat mereka dengan bunga yang sangat tinggi. Kondisi ini dialami sebagian besar pengusaha kecil di Indonesia contohnya di pasar-pasar tradisional.

KSPPS Amanah Weleri merupakan suatu lembaga keuangan *syari'ah* yang bergerak dalam perusahaan jasa. Dan mulai beroperasi pada tahun 2006. KSPPS Amanah Weleri terletak di Jl. Stasiun



dengan perjanjian yang lama baik itu besar biaya sewa, jangka waktu, objek sewa serta pokok yang harus di bayar anggota pada akhir masa sewa nanti.<sup>15</sup>

6. Perhitungan *Ujrah* pada Pembiayaan *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* .

Dalam pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pembayaran *ujrah* di bayarkan setiap bulan sampai akhir periode sewa beli selesai atau sampai pelunasan. Dengan rumus sebagai berikut :

1. Pokok Pinjaman X 3% = Ujrah perbulan

Contoh : Untuk pembiayaan sebesar 1.000.000 dengan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* maka perhitungannya  $1.000.000 \times 3\% = \text{Rp. } 30.000$  perbulan.

2. Pokok Pinjaman X 3% : 30 (jumlah hari dalam sebulan) = Ujrah perhari.

Contoh : Untuk pembiayaan sebesar 1.000.000 dengan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* maka perhitungannya  $1.000.000 \times 3\% = \text{Rp. } 30.000 : 30 = \text{Rp. } 1000$  perhari.

Khusus untuk pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* perhitungan *ujrah* baik untuk pembiayaan yang besar ataupun kecil semuanya di kalikan 3%.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Wawancara dengan Diah Maya Sari selaku *Teller* di KSPPS Amanah Weleri pada tanggal 15 Februari 2017

Weleri no. 7 Kabupaten Kendal Jawa Tengah, di samping pasar Weleri. KSPPS Amanah berdiri sejak 15 Mei 2006 yang didirikan oleh Bp. Jurek Wibisono, SE sebagai pemilik sekaligus Manager di KSPPS Amanah Weleri. Dengan modal awal Rp. 150.000.000 KSPPS Amanah Weleri masih eksis dan masih beroperasi dengan baik selama 11 tahun hingga sekarang ini, sebagai lembaga keuangan mikro yang menggunakan prinsip *syari'ah*.

Fungsi dari KSPPS Amanah sendiri yaitu sebagai penyalur orang yang memiliki dana (*shohibul mal*) dengan orang yang menjalankan sebuah usaha (*mudharib*) yang ingin melakukan sebuah kemitraan sebuah usaha dengan sistem *profit sharing*. Tempat di mana KSPPS Amanah ini didirikan yaitu di Jl. Stasiun Weleri no.7 Kabupaten Kendal ,merupakan tempat yang sangat strategis dan mempunyai peluang yang besar untuk menjalankan usaha ini.<sup>1</sup>

## B. Visi dan Misi KSPPS Amanah Weleri

### 1. Visi KSPPS Amanah Weleri

Membangun perekonomian islam yang kuat. Berlandaskan *syari'at* islam dan mengingatkan jiwa kewirausahaan dengan landasan saling tolong menolong.

### 2. Misi KSPPS Amanah Weleri

- a. Membuka lapangan pekerjaan
- b. Pembinaan dalam perekonomian dan kemitraan

<sup>1</sup>[www.bmtamanah9.blogspot.co.id](http://www.bmtamanah9.blogspot.co.id)

- c. Melakukan sosialisasi pendidikan yang mencakup disegala bidang
- d. Memberikan kesejahteraan kepada seluruh pengurus, pengelola, dan pemilik secara layak dalam kerangka norma moral Islam.

### C. Maksud dan Tujuan KSPPS

1. Memperkokoh ketahanan *aqidah* dari serbuan budaya dan ideologi yang tidak Islami dan mempererat serta meningkatkan *ukhuwah Islamiyah*
2. Membantu peningkatan dan pengembangan ekonomi umat terutama ekonomi kecil dan menengah
3. Membantu masyarakat dalam menunaikan kewajiban agama secara materi (Zakat, Infak dan Shodaqoh)
4. Membentuk jaringan ekonomi Islam yang menjadikan *rahmatan lil alamin* (kemakmuran bagi seluruh masyarakat )
5. Meraih kesuksesan dan keberkahan usaha berdasarkan prinsip *mu' amalah Islamiyah*.<sup>2</sup>

### D. Struktur Organisasi KSPPS Amanah Weleri

Struktur organisasi sangatlah penting bagi perusahaan dan harus di bentuk agar tercapainya tujuan dalam perusahaan tersebut. Struktur organisasi merupakan suatu susunan dan hubungan antara tiap bagian

---

<sup>2</sup> Profil bmt amanah weleri

1. Apabila anggota tidak membayar biaya sewa selama 1 bulan maka KSPPS akan memberikan surat peringatan pertama kepada anggota
2. Jika anggota anggota membayar biaya sewa selama 2 bulan maka KSPPS akan memberikan surat peringatan yang ke 2 kepada anggota
3. Bila sampai bulan ke 3 anggota masih belum membayar biaya sewa maka KSPPS akan memberikan surat peringatan yang ke 3 kepada anggota
4. Apabila sampai bulan selanjutnya anggota belum juga melunasi biaya sewa yang belum di bayar karna suatu hal tertentu maka pihak KSPPS akan memberikan perpanjangan jangka waktu pembayaran.
5. Bila sampai jangka waktu yang sudah di tentukan dan anggota masih tidak membayar kredit tersebut maka terpaksa pihak KSPPS akan melakukan penarikan objek sewa.<sup>14</sup>

Dalam pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah pelunasan pokok pinjaman di bayarkan di akhir masa sewa pembiayaan. Anggota wajib melunasi pokok pembiayaan tersebut, namun apabila anggota masih belum bisa melunasi pokok pembiayaan tersebut di akhir masa sewa pihak KSPPS akan melaksanakan perjanjian pembiayaan baru sesuai

---

<sup>14</sup>*Ibid*

h. Apabila anggota telah menyetujui isi dari akad tersebut, anggota menandatangani kolom yang sudah di sediakan.<sup>12</sup>

Dalam pelaksanaannya *ijab* dan *qabul* dilakukan oleh bagian kantor selama sudah mendapat persetujuan dari pihak Manajer KSPPS Amanah, biasanya dilaksanakan oleh bagian teller KSPPS Amanah.

Pelaksanaannya *ijab* dan *qabul* ini biasanya akan di lakukan dilakukan dua sampai tiga hari setelah pengajuan permohonan pembiayaan, hal ini berlaku untuk anggota yang baru pertama mengajukan pembiayaan. Namun untuk anggota yang sudah sering mengajukan pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamluk* pencairan dana langsung dapat dilaksanakan, hal tersebut berlaku apabila kredit anggota yang sebelumnya pernah dilakukan selalu lancar dan tidak macet, karna hal tersebut dapat menunjukkan nilai yang lebih dari pihak KSPPS sekaligus membuktikan bahwa anggota tersebut dapat di percaya dan telah mengikuti aturan.<sup>13</sup>

Sedangkan dalam menangani kredit yang macet KSPPS amanah mempunyai kebijakan tersendiri yaitu dengan cara :

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Diah Ayu Maya Sari selaku *Teller* BMT Amanah weleri pada tanggal 23 Januari 2017

<sup>13</sup> *Ibid*

serta posisi yang ada pada suatu organisasi atau perusahaan dalam menjalanka kegiatan operasional untuk mencapai tujuan yang di harapkan dan diinginkan.

KSPPS Amanah Weleri memiliki 8 karyawan, adapun struktur orgaisasi di KSPPS Amanah Weleri yaitu :

Manager	: Jurek Wibisono, SE
Analisis Kredit 1	: Ahmad Mashudi
Analisis Kredit 2	: Thohirin
Teller	: Diah Ayu Maya Sari
Kasir	: Widya Isma Dewi H
Marketing 1	: Nur Hayati
Marketing 2	: Diah Sulistiyawati
Marketing 3	: Muzaimah
Marketing 4	: Siti Rohanah

Adapun peran pengelola yaitu menjalankan kegiatan operasional lembaga dengan menjalankan kinerja sesuai dengan tugas masing-masing jabatan dalam rangka mencapai tujuan dan target yang di miliki KSPPS Amanah Weleri.<sup>3</sup>

Tugas dan peran masing-masing pengelola KSPPS Amanah adalah sebagai berikut :

1. Manager

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Diah Ayu Maya Sari selaku *Teller* BMT Amanah weleri pada tanggal 23 Januari 2017.

- a. Menyusun rencana strategis yang mencakup : prediksi tentang kondisi lingkungan, perkiraan posisi perusahaan dalam persaingan, rencana perusahaan, visi dan misi perusahaan, tujuan dan sasaran, strategi yang dipilih dan laporan keuangan.
  - b. Mengurus rencana strategis kepada pengurus untuk disahkan dalam RAT maupun diluar RAT.
  - c. Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan pembiayaan yang sesuai dengan kewenangan
  - d. Mengusulkan penambahan, pengangkatan, pemberhentian pengelola
  - e. Melakukan pengendalian seluruh kegiatan kelembagaan baik ke luar maupun ke dalam
  - f. Memimpin rapat koordinasi dan evaluasi bulanan yang diadakan
  - g. Menandatangani perjanjian kerja sama antara KSPPS Amanah dengan pihak lain, dan lainnya.
2. Analisis Kredit
- a. Melakukan analisis permohonan pembiayaan yang masuk
  - b. Melakukan survey *on the spot* ke calon anggota untuk analisis kelayakan usaha
  - c. Memastikan seluruh pengajuan pembiayaan telah di proses sesuai dengan proses yang sebenarnya
  - d. Membantu penyelesaian pembiayaan bermasalah

- a. Pihak KSPPS membuat surat perjanjian akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang akan di tandatangani oleh anggota.
- b. Pihak KSPPS menghubungi anggota baik melalui marketing ataupun via telepon untuk melakukan akad *ijab* dan *qabul* di kantor KSPPS Amanah Weleri.
- c. Setelah anggota datang ke kantor KSPPS Amanah Weleri anggota akan di jelaskan bahwa anggota saat ini akan melaksanakan *ijab* dan *qabul* diawali dengan membaca basmalah.
- d. Anggota akan di jelaskan isi dari surat perjanjian yang telah di buat oleh pihak KSPPS Amanah secara rinci, dan jelas.
- e. Anggota dipersilahkan untuk membaca sendiri isi dari surat perjanjian tersebut dengan tujuan untuk menambah pemahaman anggota atas isi dari surat perjanjian tersebut.
- f. Pihak KSPPS akan menanyakan kepada anggota apakah anggota telah memahami isi dari perjanjian tersebut, apabila belum anggota diperbolehkan menanyakan apa saja yang belum di pahami dan pihak KSPPS akan menjelaskannya sampai anggota benar-benar paham.
- g. Pihak KSPPS akan menanyakan kepada anggota apakah anggota setuju dengan isi dari surat perjanjian tersebut.

- 1) Pihak KSPPS Amanah bertindak sebagai pemberi sewa dan penjual atas objek sewa.
  - 2) Anggota sebagai penyewa dan pembeli.
  - 3) Pihak KSPPS menyerahkan objek sewa kepada anggota dengan pembayaran uang sewa setiap bulan kepada pihak KSPPS selama periode tertentu sesuai kesepakatan
  - 4) Pihak KSPPS menyerahkan hak pemanfaatan barang selama periode tertentu sesuai kesepakatan kepada anggota
  - 5) Pihak KSPPS menerima pembayaran sewa (cash in) setiap bulan selama periode tertentu sesuai kesepakatan
  - 6) Pihak KSPPS menerima uang pembelian barang sebesar jumlah pokok pinjaman
  - 7) Setelah pokok pembiayaan dan pembayaran sewa telah dibayar lunas maka anggota akan menerima kembali objek sewa tersebut sebagai hak milik anggota.
5. Pelaksanaan *Ijab* dan *Qabul Akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri

Sebelum melaksanakan *ijab* dan *qabul* anggota diwajibkan melakukan prosedur pengajuan pembiayaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* terlebih dahulu. Setelah prosedur dilaksanakan dan telah mendapatkan persetujuan dari pihak Manajer Investor maka akan dilakukan akad *ijab* dan *qabul* dengan pelaksanaan sebagai berikut :

- e. Melihat peluang dan potensi yang ada dalam upaya pengembangan usaha
  - f. Melakukan monitoring atas ketepatan alokasi dana serta ketepatan angsuran pembiayaan mitra.
3. Teller dan Kasir
- a. Menghitung kas akhir hari kerja dan menghimpunya serta menyetorkan posisi kas akhir kerja pada bagian keuangan.
  - b. Melakukan pengeluaran keuangan yang telah disetujui manajer
  - c. Bertanggung jawab atas pelayanan anggota dalam hal transaksi uang tunai baik menerima uang penyetoran tabungan, deposito, angsuran, pembiayaan, ataupun pengeluaran uang untuk penarikan tabungan, pencairan dan pengeluaran lainnya yang berhubungan dengan kantor
  - d. Menerima, menyusun, menghitung uang secara cermat dan hati-hati setiap setoran tunai dari anggota dan penarikan tunai untuk anggota
  - e. Melakukan penyortiran terhadap uang masuk dan keluar
  - f. Mencocokkan jumlah fisik uang sesuai dengan saldo akhir kas
  - g. Mencetak mutasi kas teller dan laporan pertanggungjawaban kas dan mengarsipkan.
4. Marketing
- a. Bertanggung jawab kepada manager atas tugas-tugasnya
  - b. Memasarkan produk jasa yang dimiliki KSPPS

- c. Menerima setiap saran, keluhan dan kritik setiap anggota
- d. Menerima uang penyetoran, penarikan tabungan, permohonan pembiayaan dan lainnya secara *on the spot*.

#### E. Akad dan Pembiayaan di KSPPS Amanah Weleri

Akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul* yang di selenggarakan menurut ketentuan *syari'ah*, di mana terjadi konsekuensi hukum atas sesuatu karenannya.

##### 1. Akad *Murab hah*

Merupakan akad pembiayaan di KSPPS Amanah Weleri yang bersifat jual beli, antara pihak pertama yang di sebut dengan penjual (KSPPS Amanah) dinyatakan sebagai pemilik barang, yang kemudian di jual kepada pihak kedua atau yang disebut dengan penerima barang atau pembeli.

Pembiayaan ini biasanya di ajukan oleh anggota yang memiliki pendapatan setiap bulan karna pelunasan dalam pembiayaan *murab hah* ini dibayarkan setiap bulan sekali secara kredit sampai tanggal jatuh tempo. Bagi hasil dalam pembiayaan ini berbeda tergantung pada besar dan kecilnya pembiayaan.

##### 2. Akad *Mudharabah*

Akad *mudharabah* di KSPPS Amanah Weleri di aplikasikan dalam program investasi prima, investasi dengan akad *mudharabah* ini merupakan suatu kegiatan atau perbuatan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai modal (*shohibul*

- 3) Transaksi terjadi ketika pihak KSPPS membeli barang dari pemilik barang dengan pembayaran tunai.
  - 4) Bank mengeluarkan uang cash sebesar Rp.xx (sebesar pinjaman pokok yang diinginkan anggota dan di taksir sebesar 50% dari taksiran harga jual agunan ). Sisa dari harga jual objek dianggap sebagai uang muka dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* nantinya. Contoh : barang yang dijual belikan adalah sepeda motor, taksiran harga jual objek yang di berikan oleh pihak KSPPS sebesar Rp. 10.000.000 maka anggota hanya boleh melakukan pembiayaan maksimal 50% dari taksiran harga jual objek yaitu Rp. 5.000.000, apabila anggota hanya membutuhkan pembiayaan sebesar Rp. 3.500.000 maka pihak KSPPS akan memberikan dana sebesar Rp. 3.500.000 tersebut secara tunai. Dan sisannya Rp. 6.500.000 akan dianggap sebagai uang muka anggota dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* nanti.
  - 5) Bank dianggap sebagai pemilik sah barang tersebut yang nantinya akan di sewa jualkan kepada anggota.<sup>11</sup>
- b. Pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang di tuliskan dalam surat perjanjian dimana :

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Widya Isma Dewii selaku *Kasir* BMT Amanah weleri pada tanggal 23 Januari 2017

#### 4. Praktek Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri

Dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*, pemindahan hak milik barang dapat dilakukan dengan jual beli dimana pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang di sewakan pada akhir masa sewa, atau bisa dilakukan dengan cara hibah, dimana pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang di sewakan pada akhir masa sewa.

KSPPS Amanah Weleri melakukan pemindahan kepemilikan dalam akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan cara jual beli yaitu anggota harus melunasi jumlah pokok pinjaman di akhir jatuh tempo praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah dilakukan dengan pola sebagai berikut :

- a. Sebelum pelaksanaan *ijab* dan *qabul* pihak KSPPS terlebih dahulu membeli barang agunan milik anggota sehingga terjadi praktek jual beli antara pihak KSPPS dengan anggota sebelum pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dilakukan dimana :
  - 1) Pihak anggota sebagai penjual
  - 2) Pihak KSPPS Amanah sebagai pembeli.

mal) terhadap pelaku usaha (mudharib), yang mana *shohibul mal* mempercayakan dananya atau *maal* nya kepada si pelaku usaha agar dananya di pakai untuk kegiatan sebuah usaha yang di jalankan oleh pihak pelaku usaha (mudharib).

#### 3. Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Merupakan jenis akad pembiayaan sewa menyewa sebuah barang yang dilanjutkan dengan pelimpahan kepemilikan sebuah barang yang di sewakan tersebut. Pembiayaan ini biasanya di ajukan oleh anggota yang memiliki pendapatan secara musiman karna sebagian besar anggota KSPPS berprofesi sebagai petani dalam pelunasan pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* ini, biaya sewa di hitung per hari dan dibayarkan setiap bulan sekali secara kredit. Pada tanggal jatuh tempo dilakukan pembayaran pokok pembelian barang tersebut.

#### 4. Akad *Qord Al Hasan*

Akad *Qard* merupakan akad pinjaman yang diberikan pihak KSPPS kepada anggota yang memerlukan pinjaman dengan batas waktu pengembaliannya sudah di sepakati bersama. Akad ini digunakan pada simpanan haji dengan jaminan tabungan haji anggota itu sendiri.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Lampiran *brochure* prduk- produk KSPPS Amanah Weleri

## F. Produk Simpanan KSPPS Amanah Weleri

### 1. Simpanan Amanah (SI AMAN)

Adalah simpanan yang disediakan untuk umum, cocok digunakan oleh perorangan maupun lembaga, kelebihan dari simpanan ini yaitu aman, mudah dan terjamin, penyimpanan dan pengambilan dapat dilakukan setiap saat, selain itu diakhir bulan akan mendapat bonus simpanan yang langsung dikreditkan kedalam tabungan. Untuk simpanan plus bisa mendapatkan hadiah yang di undi setiap enam bulan sekali yaitu pada bulan Juni dan Desember.

### 2. Simpanan Pendidikan

Adalah bentuk simpanan bagi masyarakat umum ataupun para orang tua yang ingin mempersiapkan biaya pendidikan bagi anak di masa depan, penyimpanan dapat dilakukan setiap bulan sekali, dan besar simpanan sesuai dengan pilihan yaitu :

- a. Simpanan Rp. 150.000 setiap bulan
- b. Simpanan Rp. 250.000 setiap bulan
- c. Simpanan Rp. 350.000 setiap bulan

Simpanan tersebut untuk periode 3 tahun, anggota KSPPS tidak boleh mengambil simpanan tersebut sebelum akhir periode. Keuntungan dari simpanan ini selain dana terjamin, anggota bisa melaksanakan wisata gratis setiap 1 tahun sekali yang tempatnya di tentukan oleh KSPPS Amanah, dorprice yang di undi setiap bulan dan hadiah umrah gratis yang di undi di akhir periode.

### b. Rukun dalam *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*:

- 1) Adannya pihak pertama sebagai pemberi sewa atau *mu'ajjir* (KSPPS Amanah)
- 2) Adannya pihak kedua sebagai penyewa atau *musta'jir* (Anggota)
- 3) Barang atau objek sewa (*majur*)
- 4) Manfaat dari objek sewa (*manfaat*)
- 5) Harga sewa atau (*ujrah*)
- 6) *Ijab qabul* atau (*sighat*)

### c. Adapun Syarat dari pembiayaan akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* yaitu :

- 1) Bila ingin melaksanakan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus menjadi anggota dari KSPPS Amanah
- 2) Anggota mengisi formulir dan memenuhi syarat pembiayaan
- 3) Adannya jaminan atau agunan dari pihak anggota
- 4) Anggota harus sudah *baligh* dan dewasa
- 5) Anggota harus menjaga objek sewa selama masa sewa belum berakhir
- 6) Anggota tidak boleh menjual atau mengalihkan objek sewa kepada pihak manapun sebelum masa *ij rah* berakhir
- 7) Anggota mengikuti peraturan dan surat perjanjian yang telah di sepakati antara kedua belah pihak.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Wawancara dengan Diah Ayu Maya Sari selaku *Teller* BMT Amanah weleri pada tanggal 15 Februari 2017.



- e. Pasal 5 menjelaskan mengenai konsekuensi dimana pihak kedua berhak untuk menghentikan sewa menyewa, dan pihak pertama berhak menarik kembali barang sewa apabila pihak kedua tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya.
- f. Pasal 6 menjelaskan bahwa pihak kedua tidak boleh menjual atau melimpahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak lain sebelum masa sewa selesai dan keterangan bahwa perjanjian sewa beli ini telah di buat bersama dalam keadaan sehat wal afiat tanpa unsur paksaan dari pihak manapun, disertai kolom pengesahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.<sup>9</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Akad

Dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* terdapat syarat dan rukun yang haru di penuhi yaitu :

- a. Rukun Pembelian :
  - 1) Adannya pihak penjual *al-bai* (Anggota)
  - 2) Adannya pihak pembeli *musitay* (KSPPS Amanah)
  - 3) Terdapat objek jual beli *mabi'* (Agunan anggota)
  - 4) Adannya transaksi serta ketentuan harga jual beli (*tsaman*).

---

<sup>9</sup> Lampiran Surat Perjanjian Pembiayaan *Ijarah muntahiyah bittamlik* KSPPS Amanah Wekeri

### 3. Simpanan Haji Arafah Plus

Program Simpanan Haji Arafah Plus adalah simpanan yang disediakan untuk orang-orang yang ingin menyimpan, untuk persiapan ongkos naik haji. Simpanan ini disediakan khusus bagi kaum muslimin dan muslimat yang berkeinginan untuk menunaikan ibadah haji.

Plus dari simpanan ini yaitu KSPPS akan membantu kekurangan ongkos haji anggota jika diperlukan dengan menggunakan akad *Qardul hasan* sehingga terhindar dari riba. Kelebihan simpanan ini anggota akan mendapatkan bimbingan manasik haji, tersedia hadiah bagi yang beruntung dan nisbah bagi hasil akan langsung di kreditkan dalam simpanan setiap bulan sekali. Simpanan haji di KSPPS Amanah ini terbagi menjadi 3 bentuk simpanan yaitu :<sup>5</sup>

#### a. Simpanan *Bismillah*

Merupakan simpanan untuk haji, simpan ini untuk program 6 tahun anggota diwajibkan menyimpan dana sebesar Rp. 50.000 setiap bulan.

#### b. Simpanan *Alhamdulillah*

Adalah simpanan untuk haji, simpan ini untuk program 5 tahun anggota diwajibkan menyimpan dana sebesar Rp. 100.000 setiap bulan.

---

<sup>5</sup> *ibid*

c. *Simpanan Mabruur*

Merupakan untuk haji, simpan ini untuk program 3,5 tahun anggota diwajibkan menyimpan dana sebesar Rp. 250.000 setiap bulan.<sup>6</sup>

4. *Simpanan Investasi Prima*

Merupakan bentuk simpanan yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*, dimana anggota sebagai pemilik modal (sohibul maal), dan KSPPS sebagai yang menjalankan investasi (mudharib) yang menjalankan investasi, sehingga KSPPS akan memanfaatkan dana anggota ke dalam beberapa bidang usaha seperti perdagangan, produksi, jasa, pembiayaan dan lainnya secara profesional.

Bagi hasil akan di tambahkan setiap bulan nisbah bagi hasil yaitu 60 : 40, jangka waktu investasi untuk 3, 6, 12, 24 dan 36 bulan, dana investasi tidak dapat di ambil sebelum tanggal jatuh tempo, dana aman terjamin dan akan diadakan pertemuan antar investor setiap 6 bulan sekali.

5. *Simpanan Umrah*

Simpanan ini disediakan khusus bagi kaum muslimin dan muslimat yang berkeinginan untuk menunaikan ibadah umrah.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Diah Ayu Maya Sari selaku *Teller* BMT Amanah weleri pada tanggal 15 Februari 2017.

terjadinya kesepakatan atau transaksi dengan menggunakan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* ini.

Kemudian perjanjian tersebut dilanjutkan dengan penjelasan bahwa KSPPS Amanah yang berkedudukan di Jl. Stasiun No. 7 Weleri berkedudukan sebagai pihak pertama. Anggota yang telah mengajukan permohonan dinyatakan sebagai pihak kedua, dengan disertakan identitas lengkap anggota. Perjanjian tersebut dilanjutkan dengan menerangkan ketentuan dalam perjanjian yaitu :

- a. Pasal 1 menerangkan bahwa pihak KSPPS Amanah sebagai pihak pertama, dinyatakan sah sebagai pemilik obyek sewa yang kemudian objek tersebut akan disewakan kepada pihak kedua.
- b. Pasal 2 Pihak menerangkan bahwa anggota sebagai pihak kedua mengakui bahwa obyek sewa benar milik KSPPS Amanah yang kemudian akan di sewakan kepadanya yaitu kepada pihak kedua atau anggota.
- c. Pasal 3 menerangkan rincian biaya sewa jual, yang terdiri dari harga jual objek sewa, uang muka, sisa pembayaran, harga sewa objek per hari hingga lama periode sewa beli.
- d. Pasal 4 menerangkan mengenai sistem pembayaran sewa yang di lakukan oleh pihak kedua yaitu dengan pembayaran sewa setiap bulan sekali pada tanggal yang telah di sepakati, yaitu tanggal saat di tandatanganinnya surat perjanjian ini.

*muntahiyah bi al-tamlik* ini. Karna agunan nantinya akan dijual belikan serta menjadi objek sewa, bila anggota tidak melaksanakannya sesuai perjanjian agunan ini dapat di tarik oleh pihak KSPPS Amanah.

e) Condition of economy (kondisi ekonomi)

Menganalisis dampak kondisi ekonomi usaha di masa yang akan datang, apakah anggota cukup mampu atau tidak untuk melunasi pembiayaan.

f. Bagian analis mengajukan permohonan pembiayaan tersebut kepada Manajer KSPPS Amanah Weleri

g. Apabila pihak Manajer menyetujui maka di laksanakan akad pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* sekaligus penandatanganan surat perjanjian akad yang sudah di sediakan oleh pihak KSPPS Amanah.<sup>8</sup>

2. Akad Pembiayaan *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri

Surat perjanjian pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri di tulis secara jelas dan rinci di lembar surat perjanjian. Surat perjanjian di awali dengan pengertian dari pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu pembiayaan sewa beli dengan pelimpahan kepemilikan barang yang di sewakan. Di terangkan juga tanggal dan waktu

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Diah Ayu Maya Sari selaku *Teller* KSPPS Amanah Weleri pada tanggal 23 Januari 2017.

Dengan fasilitas tas koper, tas paspor, kain ikhram atau mukena, seragam batik, tiket pesawat, hotel, menu makan dan lainnya.<sup>7</sup>

**G. Praktek Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri**

Pembiayaan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan salah satu akad yang di terapkan oleh KSPPS Amanah Weleri, pembiayaan ini merupakan pembiayaan sewa beli. Pembiayaan ini cukup banyak di minati oleh para anggota dari KSPPS Amanah Weleri terutama oleh para petani, nelayan dan orang-orang yang memiliki pendapatan musiman. Karena dalam pelaksanaannya pelunasan pokok pinjaman dilaksanakan setelah jatuh tempo akad tersebut, anggota hanya diwajibkan membayar biaya sewa setiap bulan hingga jatuh tempo akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* selesai. Untuk daerah pemasaran akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* berada di daerah Weleri Kabupaten Kendal.

1. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.

- a. Merupakan anggota dari KSPPS Amanah Weleri
- b. Anggota KSPPS mengajukan permohonan pembiayaan, bisa melalui marketing atau anggota bisa datang secara langsung ke kantor KSPPS Amanah.

---

<sup>7</sup> Lampiran *brochure* prduk- produk KSPPS Amanah Weleri

- c. Mengisi Formulir pembiayaan yang sudah di sediakan oleh KSPPS Amanah dan melengkapi berkas persyaratan pembiayaan berupa :
- 1) Fotocopy identitas ( KTP)
  - 2) Fotocopy kartu keluarga (KK)
  - 3) Fotocopy agunan (sertifikat atau STNK dan BPKB )  
Agunan harus milik anggota yang mengajukan permohonan tidak diperbolehkan menggunakan agunan milik orang lain.
- d. Berkas permohonan akan di periksa apakah sudah lengkap atau belum.
- e. Setelah berkas lengkap di ajukan ke bagian analis kredit, bagian analis akan melakukan *survey* ke lapangan untuk dianalisis yang berupa :
- 1) Kelayakan Agunan  
Bagian analis pihak KSPPS Amanah akan menganalisis apakah jumlah pokok yang di minta oleh anggota sebanding dengan harga taksiran agunannya. Bagian analisis di KSPPS Amanah akan menaksir sebesar 50% dari taksiran harga jual agunan, contoh : apabila taksiran harga jual agunan sebesar Rp. 50.000.000 maka pihak KSPPS Amanah hanya bisa memberikan pokok pinjaman kepada anggota maksimal sebesar Rp. 25.000.000.

- 2) Kelayakan usaha anggota  
Bagian analis KSPPS Amanah akan menganalisis dari segi 5C yaitu :
  - a) *Character* (karakter)  
Yaitu menganalisis karakter anggota dengan tujuan untuk mengetahui kejujuran, rasa tanggung jawab anggota serta keseriusan anggota dalam mengajukan permohonan pembiayaan.
  - b) *Capacity* (kemampuan)  
Bagian analisis akan menganalisa kemampuan anggota untuk mengetahui kemampuan keuangan dari anggota dalam melakukan kewajibannya yaitu melakukan pelunasan dalam hal ini dapat dilakukan dengan melihat slip gaji anggota, survey ke lokasi, rekening tabungan danlainnya.
  - c) *Capital* (modal)  
Untuk mengetahui apakah anggota memiliki modal yang cukup untuk melaksanakan akad ini dan untuk melihat jumlah aset yang di miliki anggota baik itu modal sendiri, modal tambahan, dan adakah beban hutang di lembaga lainnya.
  - d) *Collateral* (jaminan)  
Menganalisis jaminan atau agunan yang merupakan salah satu syarat dalam pembiayaan *al-ij rah al-*

Hal tersebut merupakan hal yang penting karna akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* tersebut belum sempurna dalam hal pengalihan haknya, walaupun memang terjadi penyerahan barang kembali kembali kepada pihak anggota namun tetap belum sempurna karna belum adanya bukti tertulis mengenai beralihnya barang tersebut pada anggota KSPPS Amanah Weleri.

## BAB IV

### ANALISIS AKAD *AL-IJ RAH AL-MUNTAHIYYAH BI AL-TAMLIK* DI KSPPS AMANAH WELERI

#### A. Analisis Praktek Akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan salah satu produk penyaluran dana di KSPPS Amanah Weleri yang cukup banyak di minati oleh anggota KSPPS terutama para petani. Produk ini merupakan perpaduan akad sewa (*ij rah*) yang di akhiri dengan kepemilikan dengan cara jual beli (*ba'i*) atau hibah dan dalam prakteknya KSPPS Amanah menggunakan jual beli dalam pemindahan kepemilikan. Walaupun di akhiri dengan sistem jual beli akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* bukanlah merupakan penggabungan dua akad, yakni sewa dan jual beli dalam satu akad, yang mana hal ini dilarang oleh *syara'*. Namun ia terdiri atas dua akad yang terpisah dan independen, pertama adalah akad sewa, dan di akhir masa sewa di bentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah.<sup>1</sup>

Sewa sendiri merupakan sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Dalam hal ini saat masa sewa penyewa wajib

---

<sup>1</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008, cet 1, h.162

membayar *ujrah* atas manfaat sewa yang didapatkannya, sewa atau upah haruslah sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan oleh *syara'* dan harus diketahui jumlahnya.<sup>2</sup>

Dalam prakteknya prosedur pembiayaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri dalam pengajuan pembiayaan sangatlah mudah. Persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad *ij rah* seperti yang dijelaskan dalam Bab III. Persyaratan-persyaratan untuk pembiayaan yang diajukan anggota kepada KSPPS Amanah Weleri harus terpenuhi semua sebelum perjanjian disepakati, apabila salah satu persyaratan tidak ada maka permohonan pembiayaan tidak bisa dikabulkan oleh pihak KSPPS Amanah.

Apabila akad telah terpenuhi maka anggota KSPPS Amanah Weleri yang telah melakukan pembiayaan akan di bebani pembayaran *ujrah* (upah atas sewa) selama masa sewa sebelum jatuh tempo. Saat jatuh tempo pembayaran selesai, maka anggota KSPPS Amanah Weleri yang telah mengajukan pembiayaan wajib membayar pokok pinjaman yang sudah tertera dalam akad sebelumnya secara tunai dengan akad jual beli (ba'i) seperti yang telah tertulis di fatwa DSN Nomor 27 tahun 2002 Tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

Syarat dan Ketentuan pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* menurut fatwa DSN MUI adalah sebagai berikut :

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, 159

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

Terlepas dari hal tersebut tetap saja dalam perjanjian haruslah jelas dan dan lengkap sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak yang mengadakan perjanjian. Selain itu hal yang membedakan akad *ij rah* dengan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah mengenai pemindahan kepemilikannya sehingga hal tersebut sangat perlu di tuliskan dalam akad atau dilaksanakan akad jual beli setelah masa *ij rah* selesai.

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang di KSPPS Amanah Weleri dalam praktek pelaksanaannya tidak sesuai peraturan fatwa DSN MUI terutama pada perjanjiannya yang belum sempurna, menurut penulis akad tersebut bisa menjadi sempurna apabila isi perjanjian tersebut di perbaiki dengan cara memasukan klausul-klausul mengenai akad pemindahan kepemilikan dan *wa'ad* (janji) pembelian saat masa *ij rah* selesai. Atau dilaksanakan akad jual beli secara terpisah setelah masa sewa selesai.

Pendapat lain menyatakan bahwa akad tersebut tidak menjadi *fasid* dengan alasan ulama Hambaliah menyatakan bahwa pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam melaksanakan dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukum asal ini adalah mubah (diperbolehkan). Sepanjang kesepakatan atau syarat tersebut tidak bertentangan dengan *syara'* atau merusak kaidah *syar'iyah*. Atau syarat tersebut menafsirkan substansi atau maksud diadakannya akad.

Adapun janji pihak yang menyewakan barang untuk melakukan transaksi perpindahan kepemilikan barang di akhir masa sewa, bukanlah suatu hal yang bisa merusak akad dalam pandangan *syara'*. Karna janji bukanlah merupakan bentuk akad, dan tidak dapat merusak segala konsekuensi yang ada dalam akad. Atau dapat menjerumuskan pihak yang bertransaksi pada sesuatu yang di larang *syara'* seperti riba atau *gharar*. Ulama Malikiyah dan Hambaliah menyatakan bahwa janji tersebut bersifat mengikat.

Setiap transaksi pada dasarnya mengikat orang atau pihak yang melaksanakan transaksi itu sendiri, kecuali transaksi yang dilakukan jelas-jelas telah melanggar aturan *syari'at*. Sesuai dengan firman Allah (Q.S Al Maidah : 1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

1. Pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ij rah* selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati di awal akad *ij rah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu akan dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ij rah* selesai

Dilihat dari ketentuan diatas maka kontrak akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan dua akad yakni, akad sewa sampai dengan batas waktu tertentu, serta akad pemindahan kepemilikan objek sewa di akhir masa perjanjian yang bersifat independent, baik dengan akad jual beli ataupun hibah. Artinya di akhir masa sewa, pemilik barang berjanji (*wa'ad*) akan menjual barang tersebut kepada penyewa dengan akad jual beli ataupun hibah.<sup>3</sup> Dalam konteks lembaga keuangan *syari'ah*, khususnya lembaga pembiayaan *syari'ah*, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* berlaku persyaratan sebagai berikut:

1. *Al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus di sepakati ketika akad *ij rah* ditanda tangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad *ij rah*.

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, h. 162

2. Pelaksanaan *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* hanya dapat dilaksanakan setelah akad *ij rah* terpenuhi.
3. Pihak lembaga keuangan wajib mengalihkan kepemilikan barang, sewa kepada anggota berdasarkan hibah atau jual beli pada akhir periode perjanjian sewa
4. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ij rah* selesai.<sup>4</sup>

Dalam prakteknya KSPPS Amanah Weleri melaksanakan akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* dilaksanakan dalam sekali akad yaitu dalam akad sewa beli, pemindahan kepemilikan dilakukan dengan cara pelunasan pinjaman pokok dan sekaligus pengalihan barang atau objek sewa kepada anggota dilaksanakan tanpa adanya akad pemindahan kepemilikan. Adapun isi perjanjian di KSPPS Amanah Weleri sebagai berikut :

1. Pasal 1 menerangkan bahwa pihak KSPPS Amanah sebagai pihak pertama, dinyatakan sah sebagai pemilik obyek sewa yang kemudian objek tersebut akan disewakan kepada pihak kedua.
2. Pasal 2 Pihak menerangkan bahwa anggota sebagai pihak kedua mengakui bahwa obyek sewa benar milik KSPPS Amanah yang kemudian akan di sewakan kepadanya yaitu kepada pihak kedua atau anggota. (dalam hal ini telah di laksanakan jual beli jaminan

---

<sup>4</sup> Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syari'ah*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2015, cet ke-2, h. 91

Adapun alasan-alasan yang dapat mem *fasakh* akad *ij rah* yaitu .<sup>24</sup>

- a. Uzur dari pihak penyewa

Dapat di ambil contoh misalnya jika penyewa bangkrut beralih dari pekerjaan tertentu seperti seperti dari petani menjadi pedagang atau dari profesi satu ke profesi lainnya. Hal ini karena orang yang bangkrut atau yang beralih dari suatu pekerjaan yang dapat mengambil manfaat barang kecuali dengan adanya *dharar* (kerugian). Orang ini tidak dapat dipaksa untuk tetap berada dalam profesinya yang pertama.

- b. Udzur dari pihak yang menyewakan

Dapat di ambil contoh misalnya jika seseorang membeli suatu barang kemudian menyewakannya, lalu diketahui adanya cacat dalam barang tersebut, maka dapat mem *fasakh ij rah* dan mengembalikan barang disebabkan adanya cacat.

- c. Udzur dalam fisik barang atau sesuatu yang di sewakan

Misalnya jika seseorang menyewa kamar mandi di sebuah kampung untuk di bisniskan selama waktu tertentu. Kemudian ternyata penduduk kampung itu hijrah, maka ia tidak wajib membayar upah terhadap pemiliknya.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 406

<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 407



Karna belum terlaksananya syarat akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang sudah dijelaskan di dalam fatwa DSN no 27 tahun 2002 tersebut menurut penulis maka akad tersebut menjadi *fasid* dan hukum dari akad yang *fasid* adalah *fasakh* (dibatalkan) dengan alasan tidak terpenuhinya syarat-syarat yang terdapat dalam fatwa DSN, karna hal tersebut bisa saja menimbulkan ketidak jelasan dalam hal kepemilikan dan menimbulka kerugian, terutama pada pihak anggota KSPPS, karena tidak adanya bukti tertulis dalam akad bahwa barang sewa beli tersebut telah berpindah kepemilikan.

Sifat dari akad *ij rah* adalah *lazim* (mengikat), hanya saja akad ini boleh di *fasakh* dengan sebab adanya udzur.<sup>23</sup> Jika terjadi sesuatu terhadap salah satu pihak atau barang yang disewakan, maka setiap pihak boleh mem-*fasakh* akad. *Ij rah* dapat di *fasakh* menurut ulama Hanafiyah. Hal itu karena kebutuhan menuntut adanya *fasakh* ketika terjadinya unsur tersebut, sebab jika akadnya tetap *lazim* (mengikat) ketika terdapat uzur maka orang yang mendapat uzur tersebut dipaksa mendapat kerugian yang tidak disepakati dalam akad. Uzur atau alasan yang di maksud di sini adalah sesuatu yang timbul dan menyebabkan kerugian bagi pelaku akad jika meneruskan akad yang tidak dapat di hindari kecuali dengan mem *fasakhnya*.

---

<sup>23</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani, 2011, cet 1, h. 410

- dari pihak anggota kepada pihak KSPPS Amanah yang di lanjutkan dengan menyewakan kembali kepada pihak anggota.)
3. Pasal 3 menerangkan rincian biaya sewa jual, yang terdiri dari harga jual objek sewa, uang muka, sisa pembayaran, harga sewa objek per hari hingga lama periode sewa beli.
  4. Pasal 4 menerangkan mengenai sistem pembayaran sewa yang di lakukan oleh pihak kedua yaitu dengan pembayaran sewa setiap bulan sekali pada tanggal yang telah di sepakati, yaitu tanggal saat di tandatanganinya surat perjanjian ini.
  5. Pasal 5 menjelaskan mengenai konsekuensi dimana pihak kedua berhak untuk menghentikan sewa menyewa, dan pihak pertama berhak menarik kembali barang sewa apabila pihak kedua tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya.
  6. Pasal 6 menjelaskan bahwa pihak kedua tidak boleh menjual atau melimpahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak lain sebelum masa sewa selesai dan keterangan bahwa perjanjian sewa beli ini telah di buat bersama dalam keadaan sehat wal afiat tanpa unsur paksaan dari pihak manapun, disertai kolom pengesahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.

Jika di lihat dari isi perjanjian tersebut belum terdapat pasal yang menyatakan bahwa pada masa *ij rah* selesai atau setelah pelunasan pokok pembayaran kepemilikan barang yang akan di sewa akan beralih kepada anggota KSPPS sedangkan dalam fatwa DSN menyatakan bahwa akad pemindahan kepemilikan dilaksanakan saat

masa *ij rah* selesai. Dalam prakteknya di KSPPS Amanah Weleri setelah selesainya akad *ij rah* dan pelunasan pokok pinjaman barang yang telah di sewa beli tersebut tetap beralih kepemilikannya kepada anggota hanya saja, tidak ada akad ataupun klausul-klausul yang menerangkan mengenai pemindahan kepemilikan pada akhir masa sewa.

### 1. Praktek akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

- a. Anggota mengajukan permohonan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang di berikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan di analisis kelayakannya oleh KSPPS. Bagi anggota yang di anggap layak, selanjutnya diadakan perikatan dalam bentuk penandatanganan kontrak akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.
- b. Pihak KSPPS selanjutnya menyediakan objek sewa yang di inginkan oleh anggota. Barang atau objek sewa milik pihak KSPPS yang telah di beli dari pihak ke 3 atau supplier.
- c. Anggota menggunakan objek sewa sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Selama masa sewa anggota harus menjaga dan menanggung biaya pemeliharaan barang yang di sewa sesuai kesepakatan. Sekiranya terjadi kerusakan bukan karena kesalahan penyewa, maka KSPPS sebagai pemberi sewa akan menanggung biaya perbaikannya.

*sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>20</sup>

### c. Harus Jelas

Maksudnya adalah apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>21</sup>

Syarat dan Ketentuan pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* menurut fatwa DSN MUI adalah sebagai berikut :

- a. Pihak yang melakukan *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ij rah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat di lakukan setelah masa *ij rah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati di awal akad *ij rah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu akan di laksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang di lakukan setelah masa *ij rah* selesai.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Qs. An-Nisa : 29

<sup>21</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, h. 2-3.

<sup>22</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/I/III/2002.

kepemilikan barang sewa kepada penyewa haruslah dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ij rah* selesai. Namun dalam prakteknya syarat atau ketentuan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* belum dipenuhi oleh KSPPS Amanah Weleri. Secara umum yang menjadi syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Tidak Menyalahi Hukum *Syari'ah* yang Disepakati  
Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum *syari'ah*.
- b. Harus Sama Ridha dan Ada Pilihan  
Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha atau rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak. Dalam hal ini tidak adboleah ada paksaan dari pihak yang satu dengan pihak yang lain.

يَتَأَيُّهَا 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

- d. Anggota penyewa membayar fee sewa kepada KSPPS sesuai dengan kesepakatan akad sewa.
- e. Setelah masa sewa atau *ij rah* selesai, KSPPS melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa dengan cara melaksanakan akad jual beli atau hibah.<sup>5</sup>

## 2. Praktek akad *Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* di KSPPS Amanah Weleri

- a. Akad 1 : *Al Bai* (jual beli)

Pelaku :

- 1) Anggota KSPPS sebagai pemilik barang
- 2) KSPPS Amanah Weleri sebagai pembeli barang

Transaksi : Pihak KSPPS Amanah Weleri membeli barang kepada pemilik barang sesuai harga yang telah disepakati antara pihak KSPPS dan anggota, maka :

- 1) KSPPS mengeluarkan uang *cash out* sebesar Rp xx di mana nantinya besar uang yang di butuhkan anggota Rp xx di berikan kepada anggota dan uang sisa penjualan sebesar Rp xx di anggap sebagai uang muka pembelian dan sebagai jaminan

<sup>5</sup> Rizal Yaya, Aji Erlangg M, dkk, *Akuntansi Perbankan Syari'ah teori dan praktik kontemporer*, Jakarta : Salemba empat, 2016, cet ke- 2, h. 257-258

atas akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

- 2) Pihak KSPPS telah memiliki barang tersebut dan menyewakan selama zz bulan (sesuaikesepakatan).

b. Akad : *Al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*

Pelaku :

- 1) Pihak KSPPS Amanah weleri bertindak sebagai pemberi sewa
- 2) Anggota bertindak sebagai penyewa

Transaksi :

- 1) KSPPS Amanah Weleri menyerahkan barang sewa kepada penyewa dengan pembayaran uang sewa (*ujrah*) secara bulanan sesuai waktu yang telah di sepakati.
- 2) KSPPS Amanah Weleri menyerahkan hak pemanfaatan barang selama kurun waktu yang telah di sepakati di awal akad pembiayaan.
- 3) KSPPS Amanah Weleri menerima pembayaran sewa *cast in* sebesar Rp. xx setiap bulannya selama kurun waktu yang disepakati.
- 4) Setelah pokok pinjaman telah di lunasi oleh pihak anggota, barang jaminan (surat atau sertifikat) di serahkan kembali kepada pihak anggota.

Hukum akad *fasid* adalah *fasakh* (dibatalkan). Akad *fasid* menurut madzhab Hanafi, adalah akad yang cacat yang sebagian sifat eksternalnya sehingga menjadikannya *fasid* seperti pembayaran tempo yang tidak diketahui batasnya sehingga menimbulkan perselisihan atau harta yang di jual yang tidak di tentukan.<sup>19</sup>

Seperti yang telah sebelumnya bahwa isi perjanjian akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri belum terdapat pasal-pasal yang menjelaskan mengenai *wa'ad* atau janji akad pemindahan kepemilikan, cara pemindahan kepemilikan atau bagaimana kepemilikan barang yang di sewabelikan tersebut beralih ketika akad *ij rah* selesai. Pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* hanya dilakukan sekali ketika terjadinya *ijab* dan *qabul* saat perjanjian, tidak dilaksanakan akad pemindahan kepemilikan saat masa *ij rah* selesai.

Pada dasarnya akad pemindahan kepemilikan yang di laksanakan di akhir masa *ij rah* yang membedakan akad *ij rah* dengan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Dimana dalam konteks lembaga keuangan *syari'ah* akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* dalam hal pengalihan

---

<sup>19</sup> Abdul Karim Zaidan, *pengantar study syari'ah* Jakarta: Robbani Press, 2008, h. 461

tersebut tidak mengakibatkan hukum apapun.<sup>17</sup> Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *batil* dan *fasid* mempunyai pengertian yang berbeda :

1) *Batil*

Adalah suatu akad yang rusak (tidak terpenuhi) rukunnya atau objeknya atau akad yang tidak disyaratkan dengan asalnya dan tidak pula sifatnya. Suatu akad dikatakan *batil* apabila akad itu sama sekali tidak memenuhi salah satu rukun, objek, dan syaratnya dan ada larangan langsung dari *syara'*. Oleh karna itu hukum dari akad *batil* ini adalah tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum misalnya objek jual beli yang tidak jelas atau mengandung unsur tipuan.<sup>18</sup>

2) *Fasid*

Akad yang *fasid* adalah suatu akad yang di syartkan dengan asalnya, tidak dengan sifatnya. Maksud dari definisi tersebut adalah bahwa akad *fasid* adalah suatu akad yang rukunnya terpenuhi tetapi di dalamnya terdapat sifat yang di larang, suatu akad yang pada dasarnya di syariatkan akan tetapi sifat yang diakadkan tidak jelas seperti menjual rumah atau kendaraan tanpa di tunjukan jenis rumah atau kendaraannya.

Dilihat dari praktek pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. KSPPS Amanah Weleri seperti yang telah dibahas di atas, terdapat beberapa hal yang berbeda dari praktek pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pada umumnya :

1. Dalam akad pada umumnya *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan akad atas manfaat dimana para anggota yang melakukan akad ini membutuhkan manfaat atas suatu barang atau membutuhkan barang yang nantinya akan dilakukan akad pemindahan kepemilikan atas barang tersebut baik jual beli ataupun hibah. Namun dalam KSPPS Amanah Weleri praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* lebih mengarah kepada akad pinjaman dana untuk keperluan anggota, hal tersebut dapat dilihat dari praktek pelaksanaannya dimana setelah penandatanganan perjanjian, anggota mendapatkan pokok pinjaman sebesar Rp. xx (sesuai kebutuhan anggota) dari penjualan objek sewa tersebut dan objek sewa akan beralih kepada anggota ketika ia telah melunasi pokok pinjaman tersebut.
2. Seharusnya dalam praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pihak KSPPSlah yang menyediakan objek sewa yang diinginkan dan dibutuhkan oleh anggota. Namun dalam prakteknya di KSPPS Amanah Weleri, objek barang berasal dari pihak anggota, biasanya berupa sepeda motor beserta BPKBnya atau mobil milik anggota yang menjadi objek sewa. Pihak KSPPS membeli objek sewa tersebut dari anggota setelah itu

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 129

<sup>18</sup> *Ibid.*, h. 130

dilaksanakan akad sewa jual kepada anggota atas objek tersebut. Apabila pokok pinjaman lunas maka objek sewa beralih kepemilikan kepada anggota.

3. Setelah masa *ij rah* selesai seharusnya pihak KSPPS akan melaksanakan akad pemindahan kepemilikan baik hibah ataupun jual beli atas objek sewa. Di KSPPS Amanah Weleri objek sewa bisa langsung di serahkan tanpa adanya akad pemindahan kepemilikan setelah pokok pinjaman dianggap lunas.

Dilihat dari praktek pelaksanaannya, akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri belum sesuai dengan praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pada umumnya, dan belum sesuai dengan praktek akad yang telah di atur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 27 tahun 2002 tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Pihak KSPPS Amanah Weleri kurang tepat dalam menerapkan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* karena pada prakteknya, anggotalah yang menyediakan objek sewa dan akad tersebut lebih mengarah kepada pinjaman dana untuk keperluan anggota dengan menahan barang milik anggota sebagai jaminan, dan seharusnya akad tersebut menggunakan akad pinjaman modal seperti akad *Mudharabah*.

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Al-Ij rah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik di KSPPS Amanah Weleri**

- 2) Akad yang *mauquf* (ditangguhkan)

Akad yang *mauquf* adalah salah satu akad yang dilakukan orang-orang yang memiliki kecakapan yang melakukan akad, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan karena tidak memperoleh mandat untuk melakukannya. Contohnya : akad yang dilakukan oleh anak yang *mumayyiz*.<sup>16</sup>

- b. Akad Ghairu Shahih (Tidak Sah)

Menurut Wahabah Zuhaili ia mendefinisikan akad ghair shahih sebagai berikut :

هُوَ مَا خْتَلَلَّ فِيهِ أَحَدٌ عَنَّا صِرَ وَ الْأَسَا سِيَّةِ أَوْ شَرَطَ مِنْ شَرْطِهِ

*Akad ghair shahih adalah suatu akad yang salah satu unsurnya yang pokok atau syaratnya telah rusak (tidak terpenuhi).*

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa ghair shahih adalah suatu akad yang rukun dan syaratnya tidak terpenuhi seperti jual beli minuman keras. Dilihat dari aspek hukumnya ghair shahih tidak menimbulkan akibat hukum, yakni tidak ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sebagai akibat dari akad tersebut. Menurut jumhur ulama akad ghair shahih itu meliputi akad yang *batil* dan *fasid* yang keduanya memiliki pengertian yang sama tidak sah dan akad

<sup>16</sup> *Ibid.*, h. 128

memenuhi rukun dan syarat dalam akad. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah akad Shahih terbagi menjadi :

1) Akad yang *nafidz* (bisa di langsunkan)

Akad yang *nafidz* adalah akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya serta memiliki kecakapan dan kekuasaan contoh : akad yang dilakukan oleh orang yang cakap, baligh dan berakal. Akad *nafidz* terbagi menjadi dua bagian yaitu :

a) Akad Lazim

Merupakan suatu akad yang tidak dapat di batalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan dari pihak lain, seperti jual beli dan *ij rah* (sewa- menyewa).<sup>15</sup>

b) Akad grair lazim

Merupakan akad *jaiz* merupakan salah satu akad yang bisa di *fasakh* (batalkan) oleh salah satu pihak tanpa memerlukan persetujuan dari pihak lain. seperti akad *wakalah*.

<sup>15</sup> Nur Huda, *Fiqh Muamalah*, Semarang : CV. Karya Abadi Jaya, 2015, cet 1, h.125

Akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang di sewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Menurut ulama Hambaliyah hukum asal akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah mubah (diperbolehkan) sepanjang kesepakatan atau syarat tersebut tidak bertentangan dengan nash *syara'* atau merusak kaidah *syar'iyyah*. Atau syarat tersebut menafikan substansi (maksud) diadakannya akad.<sup>6</sup>

حَاةٌ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan.*<sup>7</sup>

Ulama Malikiyah menyatakan akad sewa (*ij rah*) bisa di gabungkan dengan akad jual beli karena tdk ada hal yang menafikan keduanya. Begitu juga dengan Syafiiyah dan Hambaliyah yang mengakui keabsahan penggabungan dua akad ini dalam satu transaksi, karena tidak ada pertentangan substansi akad di antara keduanya. Selain itu, terdapat fatwa dan konferensi fiqh internasional pertama di *Bait al-tamw l al-Kuwaiti* yang mengakui keabsahan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang di akhiri dengan akad hibah.<sup>8</sup> Adapun dasar hukum di perbolehkannya

<sup>6</sup>Dimyauddin Djuwaini, *op.cit.*, h. 163

<sup>7</sup> Djazuli, *Kaidah-kaidah hukum islam dalam menyelesaikan masalah-masalah yang praktis*, Jakarta : Putra Grafika, 2007, cet. 2, h.130

<sup>8</sup> DimyauddDjuwaini, *op.cit.* h. 139

pelaksanaan akad akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* sendiri yaitu :

### 1. Al- Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."<sup>9</sup>*

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.<sup>10</sup>*

### 2. Hadis

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْمَلْ أَجْرَهُ (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)

*tamlik* di KSPPS Amanah weleri merupakan hal-hal yang penting dan tidak melanggar hukum *syara'*.

### 2. Akad

Akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul* yang di selenggarakan yang di selenggarakan menurut ketentuan *syari'ah* di mana terjadi konsekuensi hukum atas sesuatu karenanya. Ada banyak jenis akad yang umum dikenal daam fiqih muamalah dengan memaandang dengan apakah akad itu diperbolehkan oleh *syara'* atau tidak akad terbagi menjadi 2 jenis yaitu :

#### a. Akad Shahih (Sah)

Akad sah adalah akad yang diselenggarakan dengan memenuhi segala syarat dan dan rukunya. Menurut Wahabah Zuhaili akad shahih adalah

هُوَ مَا كَانَ مَشْتَرًا وَغَايَا صَفِيَّةً

*Akad yang shahih adalah suatu akad yang disyaratkan dengan asalnya dan sifatnya.*

Jadi akad yang shahih adalah akad yang yang terpenuhi asalnya dan sifatnya yang di maksud dengan asalnya adalah rukunya seperti *ijab* dan *qabul*, kedua belah pihak yang berakal dan objek akad. Sedangkan yang di maksud sifat adalah hal-hal yang tidak termasuk dalam rukun akad seperti syarat dalam akad. Jadi akad shahih adalah akad yang telah

<sup>9</sup> QS. Al-Qashash : 26

<sup>10</sup> QS. Al-Zukhuf :32



## d. Manfaat

Manfaat yang di maksud di sini yaitu manfaat dari objek sewa, manfaat yang di peroleh haruslah jelas dan sesuai atau dibenarkan oleh *syariat*. Manfaat yang menjadi objek akadnya harus manfaat yang dibolehkan oleh *syara'*.<sup>14</sup> Barang- barang yang di sewakan oleh pihak KSPPS Amanah Weleri merupakan barang yang bermanfaat seperti sepeda motor, mobil dan lainnya.

e. *Ma'uqud alaih* (barang sewaan)

Syarat *ma'uqud alaih* (barang yang menjadi objek akad) haruslah jelas dapat di pegang dan dikuasai memberikan manfaat, Barang harus sesuai *syara'*. Dalam prakteknya objek barang didapat dari jual beli barang di mana pihak anggota merupakan pemilik barang dan pihak KSPPS adalah pembeli. Setelah adanya jual beli barang tersebut barulah pihak KSPPS dan anggota yang ingin melaksanakan pembiayaan, melakukan akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* tersebut.

f. *Nafs al-aqad* (zat akad)

Akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad. Semua hal-hal yang tercantum dalam perjanjian dalam akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-*

*Artinya: Barangsiapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.* (HR. Abd Rozaq dari Abu Hurairah)

3. *Ijma'*

Ulama Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ij rah* diblehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

## 4. Kaidah Fiqih

*Artinya : Dimana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.*

Jadi hukum asal akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* adalah boleh di lakukan selama masih memenuhi syarat, rukun yang terdapat dalam akad tersebut dan tidak bertentangan dengan hukum- hukum *syara'*. Berikut merupakan plaksanaan akad akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* dari segi rukun dan syarat dan akad atau perjanjian akad *al-ij rah al-muntahiyyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri.

<sup>14</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, Jakarta : Amzah, 2010, cet.-ke1, Hal. 323.

## 1. Rukun dan Syarat

Menurut Jumhur Ulama, rukun *ij rah* ada empat yaitu *aqid*, *shighat* akad, *ujrah* dan adanya manfaat.<sup>11</sup> Sedangkan syarat sah akad adalah mencangkup mengenai *aqid*, *ujrah*, *ma'uqud alaih* dan *nafs al-aqad*.

### a. *Aqid* (orang yang berakad)

Merupakan para pihak yang melakukan akad sebagai suatu perbuatan hukum yang mengemban hak dan kewajiban, seperti penjual dan pembeli (dalam akad jual beli), penyewa dan pemberi sewa (dalam akad sewa - menyewa).<sup>12</sup> syarat akad akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* orang yang berakad haruslah *baliqh*, berakad sehat. *Tamyiz* yaitu orang yang dapat membedakan baik dan buruk bebas dari keterpaksaan.

Dalam prakteknya pihak yang melakukan akad akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah pihak anggota KSPPS sebagai pihak ke 2 dan pihak KSPPS Amanah Weleri sebagai pihak pertama. Pihak yang melaksanakan akad tidak melakukan akad dengan terpaksa hal tersebut telah terbukti dalam isi surat perjanjian yang menyatakan bahwa surat perjanjian sewa beli dibuat bersama dalam keadaan sehat dan tanpa adanya unsur keterpaksaan.

### b. *Shighat* akad.

*Shighat* akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat di ketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat, dan tulisan.

*Shighat* tersebut bisa di sebut *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* merupakan kesepakatan perjanjian dari para pelaku berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak baik secara verbal ataupun bentuk lain. *Shighat* akad di KSPPS Amanah dilaksanakan bersama dengan penandatanganan surat perjanjian akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.

### c. *Ujrah* (Upah)

Merupakan imbalan atas pemakaian manfaat dari objek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Syarat upah menurut para ulama yaitu upah harus berupa harta tetap yang dapat diketahui, upah tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ij rah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>13</sup> Dalam prakteknya *ujrah* di berikan dari pihak anggota kepada pihak KSPPS Amanah Weleri setiap satu bulan sekali selama masa sewa.

<sup>11</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2002, h.

<sup>12</sup> *Ibid.*,

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

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai Praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri seperti yang telah di uraikan di atas, maka dapat di tarik kesimpulan yang dapat menjawab pokok permasalahan yang telah di kemukakan di bagian awal skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Dilihat dari praktek pelaksanaan KSPPS Amanah Weleri masih salah dalam menerapkan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* karena praktek tersebut tidak sesuai dengan praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* pada umumnya yang sudah dijelaskan dalam teori maupun dalam Fatwa DSN MUI Nomor 27 tahun 2002 tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik*.
2. Ditinjau dari hukum Islam praktek akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* di KSPPS Amanah Weleri menjadi *fasid* dengan hukum *fasakh*, hukum *fasakh* terjadi apabila terdapat *udzur* (alasan). Uzur atau alasan yang di maksud di sini adalah sesuatu yang timbul dan menyebabkan kerugian bagi pelaku akad jika meneruskan akad yang tidak dapat di hindari kecuali dengan *mem fasakhnya*. Akad tersebut menjadi *fasid* karena belum memenuhi syarat dan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 27 tahun 2002 tentang *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik* karena

tidak dilaksanakannya akad pemindahan kepemilikan setelah masa *ij rah* selesai selain itu di dalam perjanjian tidak ada klausul-klausul yang menjelaskan mengenai wa'ad atau janji kepemilikan maupun mekanisme pemindahan kepemilikan setelah masa *ij rah* selesai. Menurut penulis akad tersebut bisa menjadi sempurna apabila isi perjanjian tersebut di perbaiki dengan cara memasukan klausul-klausul mengenai akad pemindahan kepemilikan dan *wa'ad* (janji) pembelian saat masa *ij rah* selesai. Atau dilaksanakan akad jual beli secara terpisah setelah masa sewa selesai.

## B. Saran

Berdasarkan pembahasan di atas, maka penulis ingin memberikan beberapa saran yang mungkin dapat di jadikan pertimbangan ataupun masukan bagi KSPPS Amanah Weleri :

1. KSPPS sebagai lembaga keuangan yang menerapkan prinsip *syari'ah* dan muamalah supaya lebih memperhatikan yang menjadi landasan hukum dalam pelaksanaan akad *al-ij rah al-muntahiyah bi al-tamlik..*
2. Agar KSPPS lebih meningkatkan pembenahan dalam pengelolaan pembiayaan maupun produk-produk dalam KSPPS.

## C. Penutup

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan *hidayah, rahmat* serta *taufiq*-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, baik dalam isi, sistematika maupun dalam bahasa dan penyajian. Hal tersebut dikarenakan penulis masih dalam tahap proses belajar. Maka dari itu kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk memperluas wawasan penulis.

Penulis berharap semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya. Maka dari itu kritik dan saran penulis harapkan demi kesempurnaan pembahasan selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Syafi'I Antonio, Muhammad. 2001. *Islamic Banking dari Teori ke Prakti*. Jakarta : Gema Insani.
- Syukron, Ali. 2012. Implementasi Al-Ijarah Al-Muntahiyah BI Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syari'ah, dalam. *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*.
- Wangsawidjadja. 2012. *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta: Kompas Gramedia Building.
- Wardi Muslich, Ahmad. 2010. *Fiqih Muamalat*. Jakarta : Amzah, 2010.
- Yulianti. 2009. Prospek Perbankan Syari'ah di Indonesia: Cerah atau Buram?. *Dialog , Jurnal Penelitian dan Kajian Keagamaan*. Jakarta.

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dkk. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Abdullah, Tamrin. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta : Rajawali Pres.
- Ajib, Ghufron. 2015. *Fiqih Muamalah II Kontemporer*. Semarang : CV.Karya Abadi Jaya.
- Amirudin, Zaenal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Arifin, Johan. 2005. *Etika Usaha dalam Islam (Penerapan Nilai, Sistem, dan Implementasinya)* Jurnal Al-Ahkam: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Vol. XVI/Edisi 1.
- Ariyani, Evi. 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta : Omak dua.
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Rineka Cipta.
- Az-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fiqih Islam wa adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani.
- Bungin, Burhan. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik, serta Ilmu-ilmu sosial lainnya*. Jakarta: Kencana. 2011
- Djazuli. 2007. *Kaidah-kaidah hukum islam dalam menyelesaikan masalah-masalah yang prakti*. Jakarta : Putra Grafika.

- Djuwaini, Dimyauddin. 2008. *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Fathoni, Abdurrahmat. 2011. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002.
- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hasan, M Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Hidayati, Amalia Nuril.2013. *Implementasi Akad Murabahah pada Bank Syari'ah, dalam Ahkam*.
- Hidayati,Amalia Nuril. 2013 Implementasi akad murabahah pada Bank Syari'ah dalam perspektif hukum Islam. *Jurnal Ahkam*,edisi 2 Desember.
- Huda, Nurul.2015. *Fiqih Muamalah*. Semarang : CV Karya Abadi Jaya.
- Janwari, Yadi. 2015. *Fikih Lembaga Keuangan Syari'ah*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Kahmad, Dadang. 2000. *Metode Penelitian Agama*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Karim Zaidan, Abdul. 2008. *Pengantar Study Syari'ah*. Jakarta: Robbani Press.
- Karim, Adiwarman. 2014. *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Manan, Abdul. 2012. *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Perspektif Kewenangan Keadilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mardani. 2012. *Fiqih Ekonomi Syari'ah*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Moleong, Lexi J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhamad.2014. *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2005. *Pengantar Akuntansi syari'ah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Murtadho, Ali. 2011. *Analisis komperatif antara akad jual beli dan sewa yang dilegitimasi pada masa Rasulullah yang di aplikasikan pada perbankan syari'ah, Walisongo Semarang*.
- Narbuko, Chalid. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Pasaribu, Chairuman.1996. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmat Syaffe'I. 2000. *Fiqih Muamala*. Bandung : Pustaka Setia.
- Rizal Yaya, Aji Erlangg M, dkk. 2016. *Akuntansi Perbankan Syari'ah teori dan praktik kontemporer*. Jakarta : Salemba empat.
- Sjahdeini, Sutan Rerny. 2014. *Perbankan Syari'ah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.
- Surat Edaran Bank Indonesia. 2008 No. 10/14/DPbS

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### PASAL 4

Menerangkan bahwa pihak kedua akan melakukan pembayaran setiap satu bulan sekali , pada tanggal yang telah di sepakati yaitu saat di tanda tangani nya surat perjanjian ini

### PASAL 5

Menerangkan apa bila dalam bulan pembayaran tersebut pihak kedua tidak melakukan pembayaran sebagai mana mestinya maka pihak kedua berhak untuk menghentikan kan sewa menyewa ini, pihak pertama berhak untuk menarik kembali barang sewaan ( obyek sewaan )

### PASAL 6

Pihak kedua tidak di perkenankan untuk menjual dan melipihkan kepemilikan barang sewaan tersebut kepada pihak lain selama sewa beli ini belum selesai

Demikian surat perjanjian sewa beli ini di buat bersama sama dan dalam ke adaan sehat wal afiat dan tiada unsur paksaan dari pihak manapun

Pihak pertama  
Bmt Amamah  
Manager investor

  
JUREK WIBISONO

Pihak kedua



TOHIRIN



LEMBAGA KEUANGAN ISLAM  
DENGAN SISTEM BAGI HASIL  
**BMT AMANAH**  
PERTAMA SESUAI SYARIAH  
ALAMAT JL. STASIUN WELERI NO.7  
TLP : (0294) 642974

Nomor: 56/K.BMT.AH/V/2017

Weleri 09 Juni 2017

Lamp : -

Hal : Surat Keterangan Observasi

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : JUREK WIBISONO

Jabatan : PIMPINAN BMT AMANAH WELERI

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MAYA NUR RESMAWATI

Nim : 132311003

Jurusan : Muamalah ( Hukum Ekonomi Syariah ) UIN Walisongo Semarang

Telah melakukan Observasi di Koperasi BMT Amanah Weleri pada tanggal 23 Januari 2017 s/d 23 Februari 2017 dengan judul **"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK AKAD IJARAH MUNTAKHIF DI BMT AMANAH WELERI"**

Demikian Surat Keterangan ini kami buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.





LEMBAGA KE UANGAN ISLAM  
DENGAN SISTEM BAGI HASIL

**BMT AMANAH**

PERTAMA SESUAI SYARIAH  
ALAMAT JL. STASIUN WELERI NO 7  
TLP : (0294) 5700723

**SURAT PERJANJIAN PEMBIAYAAN IJAROH MUNTAHIA BI  
TAMLIK**

Pembiayaan ijarah muntahia bi tamlik adalah : jenis pembiayaan sewa menyewa sebuah barang yang di lanjutkan dengan pelimpahan kepemilikan sebuah barang yang di sewa.....

Dinyatakan pada hari ini : JUM'AT tgl : 5 AGUSTUS 2016 Telah terjadi kesepakatan sebuah transaksi dengan menggunakan akad ijarah muntahia bi tamlik antara ( sewa beli ) .....

1 ( satu )

Menerangkan .....

Bmt amanah yang ber alamatkan di Jl. Stasiun No. 7 Weleri – Kendal yang disebutkan berkedudukan sebagai pihak pertama .....

2 ( dua )

Menerangkan .....

1. Nama : TOHIRIN
2. Tempat tgl lahir : BATANG, 13 JANUARI 1971
3. Kelamin : LAKI-LAKI
4. Alamat : SIDOREJO
5. Rt/Rw : 002/ 003
6. Kecamatan : GRINGSING
7. Kabupaten : BATANG
8. Pekerjaan : PETANI/PEKEBUN
9. No. Identitas : 3325071301710004

yang disebutkan berkedudukan sebagai pihak kedua .....

Dalam perjanjian akad ijarah muntahia bi tamlik ini kedua belah pihak sepakat akan di terangkan dalam pasal pasal di bawah ini .....

**PASAL 1**

Menerangkan bahwa Pihak pertama atau ( BMT AMANAH ) adalah di nyatakan sah sebagai pemilik barang berupa .....

Nama Barang	: SPM
No. Polisi	: G 5936 YA
Merctype	: HONDA NF 125 DD
Jenis/Model	: SPM SOLO
Tahun Perikatan	: 2007
Isi Silender	: 125 CC
Warna	: ABU ABU HITAM
No. Rangka	: MH1JB71177K032161
No. Mesin	: JB71E-1032663
No. BPKB	: E 6854163
Atas Nama	: DASIMAH
Alamat	: BINA GRIYA B VII S42 02/08 MEDONO PEKALONGAN

Yang mana barang tersebut , sebagai obyek yang di sewakan kepada pihak kedua .....

**PASAL 2**

Menerangkan bahwa pihak kedua secara jelas mengakui bahwa barangtersebut adalah benar milik bmt amanah dan bersedia untuk menerima barang tersebut sebagai obyek yang di sewakan.....

**PASAL 3**

Menerangkan bahwa pihak pertama ( BMT AMANAH ) dan pihak kedua sepakat dengan rincian sewa jual sebagai berikut.....

Harga jual obyek	: Rp	3.000.000
Uang muka	: Rp	2.000.000
Sisa pembayaran	: Rp	1.000.000
Angsuran pkk/bin	: Rp	
Harga sewa obyek / hari	: Rp	1.000/ HARI
Lama periode sewa beli	: 6 BULAN	



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Maya Nur Resmawati  
Tempat, Tanggal Lahir : Kendal, 01 Maret 1996  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Nama Orang Tua : Trubus Nur Lamsah (Ayah) Sukiwati (Ibu)  
Alamat : Jl. Pahlawan II Gg. Mangga RT 05/ RW 02  
Langenharjo Kendal  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia

### Riwayat Pendidikan

a. Pendidikan Formal :

2001-2007	SD Negeri 03 Langenharjo Kendal
2007-2010	SMP Negeri 1 Kendal
2010-2013	SMK Negeri 1 Kendal

b. Pendidikan Non Formal :

2004-2007	TPQ Mamba'ul Qur'an
-----------	---------------------

