

## BAB II

### AKAD *AI IJARAH AL MUNTAHIYAH BITTAMLIK*

#### DALAM HUKUM ISLAM DAN APLIKASINYA

##### A. Pengertian Umum Akad Pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik*

Dalam istilah fiqh, akad secara umum merupakan sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, maupun dari dua pihak seperti jual beli, sewa, *wakalah* dan gadai.<sup>1</sup> Rukun dalam akad sendiri ada tiga yaitu pelaku akad, objek akad, dan *sighah (ijab & qabul)*.<sup>2</sup>

Sedangkan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 (13) tentang Perbankan Syari'ah, dijelaskan bahwa akad merupakan kesepakatan tertulis antara Bank Syari'ah atau UUS dan pihaklainnya yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah. Akad dilakukan dalam berbagai hal, yang salah satunya adalah pembiayaan dalam perbankan.

Pembiayaan dalam dunia perbankan syari'ah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan penanaman dana bank syari'ah baik dalam

---

<sup>1</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008, hlm.35.

<sup>2</sup> *Ibid*

rupiah atau valuta asing. Komitmen dan kontinjensi pada rekening administrative serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.<sup>3</sup>

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syari'ah, dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan ; transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli (*ijarah muntahiya bittamlik*), transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*. Pembiayaan yang sering digunakan dalam dunia perbankan syari'ah salah satunya adalah *Ijarah Al Muntahiya Bittamlik*.

Pengertian *Al ijarah* secara etimologi berarti : sewa, upah, jasa, atau imbalan<sup>4</sup>. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional pembiayaan akad *al ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, Yogyakarta : CV Adipura, 2004, hlm. 196.

<sup>4</sup> Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 79.

<sup>5</sup> Muthaheer Osmand, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012, hlm. 121

Secara terminologi, para Ulama mendefinisikan berbeda-beda antara lain, sebagai berikut :

a. Menurut Ulama Hanafiyah *Ijarah* adalah

عقد يفيد تملك منفعة معلومة من العين المستأجرة بعوض

Akad untuk membolehkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan.<sup>6</sup>

b. Menurut Ulama Malikiyah *ijarah* adalah

تسمية التعاقد على منفعة الأدمي وبعض المذوق لأن

Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.<sup>7</sup>

c. Menurut Ulama Syafi'iyah *ijarah* adalah :

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة المبدأ والاباحة بعوض معلوم

Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>8</sup>

d. Menurut Ulama Hanabillah *ijarah* adalah :

عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم

Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, juz III, Beirut : Daar Al- Fikr, 1996, hlm. 94

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 97

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 98

<sup>9</sup> *Ibid*

e. Abi Yahya Zakaria Al-Anshary mendefinisikan ijarah ialah :

تمليك منفعة بعوض بشروط تأتي

Memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan memberikan imbalan dan dengan syarat tertentu.<sup>10</sup>

f. Imam Taqiyuddin mendefinisikan ijarah ialah :

عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم

Akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang diketahui dengan jelas dengan pembayaran harga yang diketahui dengan jelas pula.<sup>11</sup>

g. Sayyid Sabiq mendefinisikan ijarah ialah :

عقد على منفعة بعوض

Akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>12</sup>

h. hufron A.Mas'adi mendefinisikan ijarah sebagai transaksi yang memperjualbelikan manfaat harta benda.<sup>13</sup>

i. Hasbi Ash-Shiddieqy mendefinisikan ijarah sebagai akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Abi Yahya zakaria Al-Anshary, *Fath Al-Wahab,juz I*, Semarang : PT. Toha Putra, tt, hlm. 246

<sup>11</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakr bin Muhammad Al- Husaini, *Kifayah Al-Akhyar*, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt, hlm. 398

<sup>12</sup> Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*,jilid III, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt, hlm. 283

<sup>13</sup> Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, Cet I, hlm. 181

Sedangkan menurut PSAK No. 107. *al ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu asset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan asset tersebut. Sedangkan pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik* merupakan salah satu bentuk penyaluran dana yang dapat dilakukan oleh bank syariah untuk memberikan dana penyewaan barang atau jasa bagi anggota yang membutuhkan. Pada fatwa DSN ketentuan mengenai *ijarah* diatur dalam fatwa DSN No. 9/DSN-MUI/V1/2000 tentang pembiayaan *ijarah*.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syari'ah, dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan ; transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli (*ijarah muntahiya bittamlik*), transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*. Pembiayaan yang sering digunakan dalam dunia perbankan syari'ah salah satunya adalah pembiayaan *ijarah al muntahiyah bittamlik*.

---

<sup>14</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999, hlm.85-86

Muhammad Syafi'I Antonio dalam bukunya mengatakan transaksi yang disebut dengan *al ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.<sup>15</sup> Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya.<sup>16</sup>

Dalam fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 menjelaskan dan memutuskan bahwa akad pembiayaan *ijarah al muntahiyah bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku pada *ijarah* pada umumnya ( Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah al muntahiyah bittamlik*.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah al muntahiyah bittamlik* harus di sepakati ketika akad *ijarah* sudah ditanda tangani. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, h. 118.

<sup>16</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta : ( UPP ) AMPYKPN, 2002, h. 93.

<sup>17</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah merupakan suatu kesepakatan tertulis dalam hal kerjasama, dimana BMT (*shahibul maal*) menyediakan barang (*ma'jur*) yang kemudian diserahkan kepada anggota (*musta'jir*) yang digunakan sebagai objek sewa serta terdapat pula perjanjian dimana dalam perjanjian itu terdapat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang salah satu poinnya adalah menyerahkan kepemilikan barang sewa (*ma'jur*) kepada anggota (*musta'jir*).

Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam *ijarah al muntahiyah bittamlik* antara lain :

- a) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset di hibahkan ke pada penyewa.
- b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.

d) Bertahap selama periode sewa, Yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran sewa.<sup>18</sup>

## B. Dasar Hukum Akad Pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah bittamlik*

*Al ijarah* sebagai pembiayaan telah berlandaskan pada dalil-dalil syar'i, baik itu *al-Qur'an* atau *As-sunnah* yang menjadi dasar atas sahnya akad tersebut, dan juga menandakan bahwa akad tersebut telah disyari'atkan dan disahkan secara agama maupun Negara. Adapun dalil-dalil tersebut antara lain :

### 1. Al-Qur'an

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ<sup>١٨</sup>  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>١٩</sup>

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>19</sup>.”

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ<sup>٢٠</sup> نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا<sup>٢١</sup>  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا<sup>٢٢</sup> وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا<sup>٢٣</sup>  
تَجْمَعُونَ

<sup>18</sup> Ascarya, *Op. Cit.* hlm. 103.

<sup>19</sup> Q.S. Al-Baqarah : 233



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>20</sup>”

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَفْجِرْهُ <sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَفْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٣٢﴾

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>21</sup>".

## 2. Al-Hadist

Hadist Nabi riwayat Abd ar- Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al-

Khudri, Nabi S.A.W. bersabda

من استأجر أجيرا فليعلمه أجره

Artinya “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”. (HR Bkhari)<sup>22</sup>

عن حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالَ الْجَدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلُمُ هَذَا وَيَسْلُمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ

<sup>20</sup> Q.S. al-Zukhruf : 32

<sup>21</sup> Q.S. alQashash : 26

<sup>22</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Abdul Rosyad Siddiq, “*Terjemahan Lengkap Bulughul Maram*”, Jakarta, Media Eka Sarana, Cet kedua, 2009, 413.

Artinya : Diriwaatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata : “Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata : “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa. (HR Muslim)<sup>23</sup>

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ  
قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : Dari Abdullah ibnu Umar, Ia berkata bahwa Rasulullah bersabda, “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering (HR Ibnu Majah).<sup>24</sup>

### 3. Kaidah fiqhiyah

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Pada dasarnya segala bentuk mu’amalat adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

أينما وجدت المصلحة فثم حكم الله

“Dimana terdapat kemaslahatan di sana terdapat hukum Allah”

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> ( Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, h. 20

#### **4. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28**

**Maret 2002 :**

- Akad *Ijarah al muntahiyah bittamlik* harus di dahului dengan akad ijarah harus laksanakan akad ijarah dulu.
- akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

#### **5. Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan (PSAK) No.59**

- objek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik objek sewa.
- perpindahan hak milik objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa telah di selesaikan dan penyewa membeli/menerima hibah dari pemilik objek sewa.

#### **6. *Al-Ijma'***

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid III, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt, hlm. 284

Dengan dasar hukum Al-Qur'an, Hadits, Kaidah fiqh dan *Ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### **C. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik***

#### **1. Rukun Pembiayaan *Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik***

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa atau *Ijarah* hanya *ijab* dan *qabul* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).<sup>26</sup> Pada umumnya rukun *Ijarah al muntahiyah bittamlik* sama dengan *Ijarah* pada umumnya. Sesuai dengan Fatwa DSN No. 27 tahun 2000. Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat :<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996, hlm. 660

<sup>27</sup> Rachmat syafi'e, *Fiqh Muamalah*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2001, h. 125 .

a. *Aqid* (orang yang berakad)

Menurut ulama hanafiyah. *Aqid* (orang yang melakukan akaq) disyaratkan harus berakal dan *mumayyis* (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, di pandang sah apabila telah mendapatkan ridha dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak yang *mumayyiz* belum dikategorikan ahli akad.<sup>28</sup>

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "*Mu'jir*", Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "*Musta'jir*". Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (*balig*).<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid*.

<sup>29</sup> Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, Cet I, hlm. 145

b. *Shighat* akad

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab “*Al-Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari’at yang berpengaruh pada obyek perikatan.<sup>30</sup> Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa, akad tersebut berisi *ijab* dan *qabul*.

*Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.<sup>31</sup>

c. *Ujrah* (Upah)

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ujrah*”. Pihak penyewa dan pihak yang

---

<sup>30</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 101

<sup>31</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Op. Cit.*, hlm. 27 .

menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

d. Manfaat objek *ijarah*

Dalam kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal.<sup>32</sup> Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan dan lain-lain. Sebagaimana tertera dalam kaidah fiqhiyah :

الاء ستعجار على الامعاصى لا يجوز

“Menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan hukumnya tidak boleh”<sup>33</sup>

**2. Syarat Pembiayaan *Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik***

Syarat pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik* akan sah apabila syarat dalam *ijarah* pada umumnya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah *ijarah* adalah :

---

<sup>32</sup> Imam Taqiyuddin, *Op. Cit.*, hlm. 400 .

<sup>33</sup> Rachmat Syafi’I. *Op. Cit.* , h. 129

a. Bagi ( *mu'jir* dan *musta'jir* )

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab Syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyizpun boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.<sup>34</sup>

b. Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu

---

<sup>34</sup> M. Ali Hasan, *Op. Cit*, hlm. 231



membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>35</sup>

c. Upah atau Imbalan

Dalam akad sewa menyewa Upah / imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.<sup>36</sup>

d. Objek *ijarah*

- 1) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- 2) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- 3) Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
- 4) penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Q. S. An-Nisa : 29

<sup>36</sup> Sayyid Sabiq, *op. cit.*, hal. 204.

<sup>37</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I, *Al-Umm*, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, Juz IV, hlm. 30-32

Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari yang dikarenakan ketidak jelasan dari obyek sewa.

Yang dimaksud barang tersebut dapat diserahkan adalah bahwa barang tersebut secara wujud dapat dipindahkan. Maka tidak sah penyewaan binatang yang lari (terlepas), karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini.<sup>38</sup>

e. Macam macam *ijarah*

1. Sewa menyewa yang bersifat manfaat, contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka Jumbuh ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa.<sup>39</sup>
2. Sewa menyewa yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dll. Sewa menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi,

---

<sup>38</sup> Sayyid Sabiq, *op. cit.*, hlm. 201.

<sup>39</sup> Abdul Azis Dahlan, *op. cit.*, hlm. 662

misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa menyewa yang bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.<sup>40</sup>

#### **D. Batal dan berakhirnya *ijarah***

##### 1. Terjadi aib pada obyek sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.<sup>41</sup>

##### 2. Rusaknya objek *ijarah*

Rusaknya obyek yang disewakan. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, SH, *op. cit.*, hlm. 57

<sup>42</sup> *Ibid.* hlm. 58

### 3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir.<sup>43</sup> Namun jika terdapat uzur yang mencegah fasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.<sup>44</sup>

### 4. Adanya *uzur*

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya *uzur* merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun *uzur* tersebut datang dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Sayid sabiq, hlm. 285

<sup>45</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, SH , *op. cit.*, hlm. 57

## E. Sebab Sebab Kepemilikan

### a. *Ihraz al-Mubahat* (penguasaan harta bebas)

Yang dimaksud dengan ini adalah cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain. Misalnya, ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan pohon kayu di hutan, dan lain-lain. Upaya pemilikan suatu harta melalui *ihraz al-mubahat* harus memenuhi dua syarat, yaitu :

- Tidak ada pihak lain yang mendahului melakukan *ihraz al-mubahat*.
- Penguasaan harta tersebut dilakukan untuk tujuan dimiliki.<sup>46</sup>

### b. *Al-khalafiyah* (penggantian)

Maksudnya penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi pemilikan lama. *Khalafiyah* ini ada dua macam :

- *Khalafiyah syakhsy 'an syakhsy* yaitu penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya pewarisan.
- *Khalafiyah syai' 'an syaiin* yaitu penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadhmin* (pertanggunggaan) ketika seseorang merusakkan atau menghilangkan harta benda orang lain

---

<sup>46</sup> *Ibid*

atau ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan penganiayaan terhadap pihak lain.<sup>47</sup>

c. *Al-aqd* (akad)

Yang dimaksud dengan *Al aqd* adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan ketentuan syara' yang menimbulkan pengaruh terhadap obyek akad.

d. *Al-Tawallud Minal Mamluk* (Timbulnya Kepemilikan dari Benda Yang Dimiliki)

Diantara sebab-sebab dan dasar-dasaryang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah : segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>48</sup> Dalam hal ini berlaku kaidah :

ما يتوصل او ينسأمن الامملوك مملوك

Artinya : “Setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya”.<sup>49</sup>

Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain atau baru) seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, dan kebun yang menghasilkan buah dan bunga-bunga. Benda mati yang tiak bersifat produktif seperti rumah, perabotan rumah dan uang, tidak berlaku prinsip

---

<sup>47</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Op. Cit*, hlm. 15

<sup>48</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Op. Cit*.

<sup>49</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Op. Cit*, 60

*tawallud*.

Keuntungan (laba, sewa, bunga) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan *tawallud*, karena betapapun rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak. Keuntungan tersebut haruslah dipahami sebagai hasil dari usaha/kerja (tijarah).<sup>50</sup>

## **F. Jaminan (Agunan)**

### **1. Pengertian Jaminan**

*Dhamaan* ( الضَّمان ) memiliki arti tanggungan atau jaminan.

Dengan demikian dalam istilah *dhamaan* merupakan menjamin atau menanggung untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.<sup>51</sup>

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 26 tentang Perbankan Syari'ah, dijelaskan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syari'ah dan/atau UUS, yang menjadi tujuan guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah yang menerima fasilitas.

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 60-61.

<sup>51</sup> M. Ali Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 259.

Dalam *dhamaan* mengandung tiga permasalahan, yaitu :

- a. Jaminan atas hutang seseorang
- b. Jaminan dalam pengadaan barang
- c. Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu.

Dari pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa *dhamaan* dapat diterapkan dalam berbagai bidang dalam muamalah, menyangkut jaminan pada harta benda dan jiwa manusia. Dengan demikian *dhamaan* dapat diterapkan dalam masalah jual beli, pinjam meminjam, titipan, jaminan, barang temuan, peradilan, pembunuhan, rampasan, pencurian, serta dalam bidang kerja patungan atau *qiradh*.<sup>52</sup>

## 2. Dasar Hukum Jaminan

### a. Al-Qur'an

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حَمْلٌ بَعِيرٌ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

Atinya : penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan takaran Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".<sup>53</sup>

Dari ayat di atas maka dapat dijelaskan bahwasanya Yusuf menjamin terhadap apa yang akan diberikan kepada seseorang yang mengembalikan takaran Raja. Secara tidak langsung ayat ini

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 260.

<sup>53</sup> Q.S. Yusuf. 72



menjelaskan mengenai jaminan yang diberikan terhadap sesuatu hal.

#### b. Al-Hadist

إِنَّهُ عَلَيْهِ الصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ أَتَى بِجَنَازَةٍ فَقَالُوا : يَا رَسُولَ اللَّهِ صَلِّ عَلَيْهَا  
قَالَ : هَلْ تَرَكَ شَيْئًا ؟ قَالُوا : لَا . قَالَ : هَلْ عَلَيْهِ دَيْنٌ ؟ قَالُوا : ثَلَاثَةٌ  
دَنَانِيرٌ . قَالَ : صَلُّوا عَلَيَّ صَاحِبِكُمْ فَقَالَ : أَبُو قَتَادَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ صَلِّ  
عَلَيْهِ يَا رَسُولُ اللَّهِ وَعَلَى دَيْنِهِ فَصَلَّى عَلَيْهِ

Artinya :“Sesungguhnya ada jenazah yang dibawa kehadapan Nabi SAW. Lalu para sahabat berkata : Ya Rasulullah kami mohon jenazah ini dishalatkan. Tanya Nabi : Adakah harta pusaka yang ditinggalkan? Jawab sahabat : Tidak. Lalu Nabi Tanya lagi : Apakah ia punya hutang? jawab sahabat : Punya, ada tiga dinar, kemudian Nabi bersabda : Shalatkan temanmu itu, lantas Abu Qatadah ra. berkata: Ya Rasulullah, Shalatkanlah ia dan saya yang menjamin hutangnya. Kemudian Nabi SAW. menshalatkannya” (HR. Ahmad, Bukhari dan An-Nasai.)<sup>54</sup>

### 3. Rukun Jaminan

Terdapat 5 macam rukun dalam jaminan, yaitu :<sup>55</sup>

#### a. Orang yang menjamin ( الضامن )

Seseorang yang menjaminkan harus memiliki syarat diantaranya berakal, baligh, merdeka dalam mengelola harta benda serta atas kehendak atau kuasa sendiri.

---

<sup>54</sup> M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 261.

<sup>55</sup> *Ibid* , hlm. 262-263.

b. Orang yang berpiutang (المضمون له)

Dalam hal ini, orang yang menerima jaminan harus diketahui oleh penjamin. Karena setiap orang memiliki watak dan karakter yang berbeda. Jadi hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi penjamin, apabila suatu hari nanti orang yang dijamin berbuat ulah.

c. Orang yang berhutang (المضمون عنه)

Orang yang berhutang tidak disyaratkan kerelaan dalam penjaminan terhadap penjamin. Karena dari prinsipnya hutang itu harus lunas. Namun lebih baik penjamin merelakan atas penjaminan tersebut.

d. Objek jaminan hutang (المضمون)

Barang yang dijadikan jaminan hutang adalah barang yang keadaannya diketahui dan telah ditetapkan. Karena menghindari adanya unsur tipuan (*gharar*).

e. *Sighah* (صيغة)

*Sighah* merupakan pernyataan yang diucapkan penjamin. Disyaratkan adanya *sighah* karena agar tidak digantungkan pada suatu hal yang tidak pasti.

#### **4. Fungsi Jaminan**

Fungsi jaminan dalam pembiayaan yang dilakukan dalam dunia Perbankan adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan bertambahnya kepercayaan pemilik dana kepada pengguna dana dalam melaksanakan usaha.
- b. Terjaganya kepercayaan atau amanah yang diberikan kepada pemilik dana kepada pengguna dana.
- c. Memberikan kewaspadaan atau meningkatnya kehati-hatian pengguna dana dalam melakukan usahanya.
- d. Memberikan i'tikad baik pengguna dana yaitu rasa tanggung jawab untuk mengembalikan dana yang diberikan oleh pemilik dana.

#### **5. Macam-Macam Jaminan**

Pada dasarnya lembaga pembiayaan tidak menekankan pada aspek jaminan dalam pelaksanaan usaha yang dilakukan oleh pengguna dana, namun karena pembiayaan usaha ini merupakan lembaga bisnis maka dalam pembiayaan perusahaan pembiayaan konsumen tidak bisa steril dari unsur resiko. Oleh karena itu, dalam praktek pelaksanaan pembiayaan perusahaan meminta jaminan tertentu untuk mengamankan pembiayaan yang diberikan. Adapun

macam jaminan yang diberikan dalam pembiayaan dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu :<sup>56</sup>

a. Jaminan Utama

Dalam pembiayaan, jaminan utamanya adalah kepercayaan dari perusahaan pembiayaan kepada pengguna dana. Bahwa pengguna dana dapat dipercaya dan sanggup membayar secara berkala sampai lunas atas pembiayaan yang telah diberikan atau diterimanya. Jadi, dalam hal ini perusahaan pembiayaan tetap menerapkan prinsip-prinsip umum yang berlaku dalam pembiayaan. Prinsip-prinsip yang dimaksud adalah *the 5 C's* yaitu *collateral, capacity, character, capital, condition of economy*.

b. Jaminan Pokok

Disamping jaminan utama diatas, untuk lebih mengamankan dana yang telah diterima pengguna dana maka perusahaan pembiayaan meminta jaminan pokok berupa barang yang dimiliki oleh pengguna dana. Jaminan ini berupa jaminan fidusia. Maka dikarenakan adanya fidusia ini, seluruh dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan barang pengguna dana yang menjadi jaminan dipegang oleh perusahaan pembiayaan. Dan dikembalikan setelah

---

<sup>56</sup>Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 105.

pengguna dana dapat mengembalikan seluruh pembiayaan yang diberikan oleh pemilik dana.

c. Jaminan Tambahan

Dalam praktiknya sering juga perusahaan pembiayaan meminta jaminan tambahan atas transaksi pembiayaan. Biasanya berupa pengakuan utang, atas kuasa menjual barang, dan dari asuransi. Dalam hukum positif dibagi model-model jaminan dalam hak kebendaan, antara lain sebagai berikut :<sup>57</sup>

a) Gadai

Berdasarkan Pasal 1150 KUH Perdata dikatakan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seseorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberi kuasa kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang berpiutang lainnya, kecuali biaya yang dikeluarkan untuk barang tersebut. Jadi gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitur

---

<sup>57</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 18-21.

atau orang lain atas nama debitur untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu.<sup>58</sup>

b) Fidusia

Fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan dalam fidusia diperikatkan seperti pada kendaraan dimana kendaraan tetap dibawa debitur secara fisik, namun Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) dipegang oleh bank.

c) Hipotik

Hipotik merupakan hak kebendaan atas benda yang tidak bergerak untuk pelunasan hutang tertentu. Contohnya seperti kapal laut, pesawat udara dan lainnya.

d) Hak Tanggungan atas Tanah

Hak tanggungan atas tanah merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu.

---

<sup>58</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm. 263.