

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Para ulama Islam telah menyepakati bahwa salah satu tujuan terpenting syariah adalah mengurangi kesulitan dan berusaha untuk menjadikan hidup setiap manusia lebih nyaman.<sup>1</sup> Baik dalam hal ibadah maupun muamalah. Dalam muamalah erat kaitannya dengan tata cara kita untuk memenuhi kebutuhan duniawi yang tentu saja tidak melupakan ukhrawi, serta bagaimana bisa memberikan tuntunan untuk berinteraksi memenuhi kebutuhan duniawi dengan cara yang sesuai prinsip syariah.<sup>2</sup>

Interaksi dalam memenuhi kebutuhan duniawi yang tidak melupakan ukhrawi bisa dilakukan dengan lembaga keuangan atau dahulu dikenal dengan *Baitul mal bittamwil*, pada era modern interaksi atau transaksi dilakukan pada lembaga keuangan syariah, baik itu bank, Asuransi, pegadaian syariah, efek syariah serta yang lainnya, tentu hal itu dilakukan guna untuk pemenuhan kelompok hidupnya.<sup>3</sup> Kebebasan manusia dalam syariah tentunya harus didasarkan atas nilai tauhid, yakni suatu nilai yang membebaskan dari segala sesuatu kecuali Allah SWT, dengan landasan tersebut manusia atau lembaga keuangan syariah dapat berinovasi dengan baik yang tidak bertentangan dengan syariah.<sup>4</sup>

---

301 <sup>1</sup> Euis Amelia. Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam. Depok : Gramata Publishing. 2010. hal

<sup>2</sup> Juhaya S.Praja. Ekonomi Syariah. Bandung : Pustaka Setia. 2012. hal 90

<sup>3</sup> Hendi Suhendi. Pranata Ekonomi Syariah. Bandung : Tinta Biru, 2012. hal 69

<sup>4</sup> Mahmud syauqi al-fanjari. Economic Syariah Masa kini Bandung : Husaini 1984, hal 54

Praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan Sejak Zaman Rasulullah Saw, dengan demikian fungsi utama perbankan modern yaitu menerima defosit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana, telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam.<sup>5</sup>

Kebiasaan umat Islam terdahulu tersebut terus mengalami perubahan sistem, hingga saat ini sistem tersebut diadopsi bank syariah dengan mengacu kepada bank Induk atau Bank central (Bank Indonesia), Bank Indonesia selaku bank central ingin mewujudkan bank syariah menjadi bank dengan sistem perbankan yang modern, yang bersifat menyeluruh (universal) bisa dirasakan kehadirannya bagi seluruh masyarakat indonesia tanpa terkecuali, Sebuah sistem dengan menghadirkan bentuk aplikatif dari prinsip serta konsep ekonomi syariah yang dirumuskan secara bijaksana. Hanya dengan cara tersebut, maka upaya pengembangan sistem perbankan syariah akan senantiasa dilihat dan diterima oleh segenap masyarakat Indonesia sebagai bagian dari solusi atas berbagai permasalahan ekonomi umat. <sup>6</sup>

Bank Syariah memiliki kegiatan utama yaitu, kegiatan penghimpunan dana (*Funding*), kegiatan pelayanan jasa (*Service*), dan kegiatan penyaluran dana (pembiayaan/*Financing*) kepada masyarakat, tentunya berdasarkan prinsip- prinsip

---

<sup>5</sup> Adiwarman A.Karim, Bank Islam – Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013,

<sup>6</sup> Dari Artikel otoritas Jasa keangan Republik Indonesia melalui: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx>

syariah.<sup>7</sup> Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar praktik pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yaitu, pembiayaan syariah berdasarkan prinsip jual beli, bagi hasil, sewa-menyewa, pinjam-meminjam dan multijasa.<sup>8</sup>

Bank syariah memiliki fungsi sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana (*Deficit unit*) dengan pihak yang kelebihan dana (*Surplus Unit*) bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa, *Sharf* (Jual Beli mata uang Asing) dan Ijarah (sewa),<sup>9</sup> yang difahami sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) dari penggunaan barang atau jasa.<sup>10</sup>

Ijarah dipahami dalam dua dimensi kehidupan, Ijarah dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna/penerima manfaat barang/jasa.<sup>11</sup> Ijarah merupakan salah satu akad *Muawadhat / compensational contract* yaitu segala bentuk transaksi yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau manfaat material / *for Profit Transaction*.<sup>12</sup> Disamping itu akad ijarah juga termasuk akad bernama (*al-uqud al-musamma*), yaitu akad yang

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia - Implementasi dan Aspek Hukum, Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 171.

<sup>8</sup> Adiwarmman A.Karim, Bank Islam – Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013, hal 97

<sup>9</sup> Adiwarmman A.Karim, Bank Islam – Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013, hal 112

<sup>10</sup> Mohamad Hidayat, *an Introdustion to The Sharia Economic* – Pengantar Ekonomi Syariah, Jakarta : Zikrul Hakim - Bestari Buana Murni, 2010, hal 330.

<sup>11</sup> Wahbah al-Zuhaili, *alFiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus : Dar al-fikr, 2006, Vol 5, hal 3.803

<sup>12</sup> Muhamad Asro, Muhamad Kholid, Fiqh Perbankan, Bandung : Pustaka Setia, 2011, hal 85

batasan-batasannya ditentukan dalam al-quran dan/atau sunnah nabi Muhammad SAW.<sup>13</sup>

Ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu.<sup>14</sup> menurut fatwa DSN No 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan ijarah menyebutkan bahwa ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>15</sup> dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>16</sup>

Ijarah sama seperti *operating lease* yakni tidak ada *transfer of title* baik diawal maupun diakhir priode, namun demikian pada akhir masa sewa bank dapat saja menjual barang yang disewakan nya kepada nasabah, karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan akad *Ijarah Muntahiya bi al-ttamlik / IMBT*.<sup>17</sup>

Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik (Akad IMBT) termasuk akad baru (akad *mustahdatsah* atau *mustajaddah*) yang diduga kuat hasil dari interaksi antara fikih dan pranata bisnis *leasing* yang hidup serta berkembang di masyarakat. Dari segi teori perjanjian, akad IMBT pada prinsipnya merupakan perpaduan antara akad *Mu'awadhat* dan akad *Tabarru* (akad Hibah) yang diselingi dengan janji bersyarat. IMBT secara terminologis adalah akad ijarah yang disertai janji pemindahan

---

<sup>13</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Muamalah Maliyah-Akad Ijarah dan Ju'alah, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 1

<sup>14</sup> Adiwarmanto A.Karim, Bank Islam – Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013, hal 138

<sup>15</sup> Fatwa DSN MUI No 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan Ijarah

<sup>16</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, cet ke 3, Jakarta : Rajawali Pers, 2011, hal 98

<sup>17</sup> Adiwarmanto A.Karim, Bank Islam – Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013 hal 143

kepemilikan barang sewa (*mahal –almanfaah*) pada akhir sewa baik dipindahkan secara jual beli maupun hibah.<sup>18</sup>

Akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik (IMBT) Tidak bisa dipisahkan dengan akad induknya yaitu akad Ijarah, dimana dalam rukun dan syarat akad Ijarah dapat diterapkan pula dalam akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik sebagai pedoman dasar dalam pelaksanaan akad IMBT di lembaga keuangan syariah<sup>19</sup> perbedaan yang mendasar dari akad ijarah dan akad IMBT terletak pada pemindahan hak milik objek sewa pada akhir masa sewa.

Objek dalam akad IMBT merupakan barang modal yang memiliki syarat yaitu, Objek IMBT merupakan milik *Mu'jir*, manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang, manfaatnya harus dapat diserahkan kepada *Musta'jir*, manfaatnya tidak diharamkan oleh syariat Islam, manfaatnya harus ditentukan dengan jelas, dan spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas.<sup>20</sup>

Tinjauan dari kitab *al-Ijarah* (sewa menyewa) ini serupa dengan tinjauan dalam kitab jual beli. Yakni pokok-pokok permasalahannya berkisar seputar tinjauan tentang macam-macam sewa menyewa, syarat syah dan batalnya, serta hukum yang berkenaan dengan sewa menyewa. Dan hal itu pada satu persatu jenisnya,<sup>21</sup> khususnya dalam status kepemilikan aset yang menjadi objek akad.

---

<sup>18</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah : Akad Ijarah dan Jualah, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 99

<sup>19</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bagian kesembilan tentang Ijarah Muntahya Bittamlik pasal 278, Bandung : Fokus Media, 2010, hal 68

<sup>20</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah : Akad Ijarah dan Jualah, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 125

<sup>21</sup> Ibnu Rusyid, Bidayatu Mujtahid-analisis fiqh para mujtahid, penerjemah Imam Ghozali Said dan Achmad Zaidun, Jakarta : Pustaka Amani, 2007, hal 61.

Ketentuan lain dalam pelaksanaan akad ijarah IMBT dilihat dari fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 yaitu, pihak yang melakukan akad IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, ketentuan ini sama dengan ketentuan Dalam akad ijarah di perbankan syariah Indonesia berdasarkan surat edaran No.10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia pada 17 Maret 2008 yang menyatakan bahwa Bank bertindak sebagai pemilik terhadap aset yang akan ditransaksikan dalam akad ijarah. Aset merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya.

Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai, kemudian pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah akad ijarah selesai,<sup>22</sup>

Sebagai turunan dari akad ijarah, akad IMBT sepenuhnya dilakukan dengan menggunakan akad ijarah terlebih dahulu sebelum diakhir diserahkan kepemilikan itu sepenuhnya kepada *Musta'jir*, baik dengan jual beli atau hibah. maka barang / objek dari akad ijarah itu harus sepenuhnya milik bank / *Mu'jir* atau atas nama bank, bukan atas nama nasabah/ penyewa/*Musta'jir*, karena akad Ijarah itu adalah akad sewa barang atau objek atau *mahal al-manfaah* untuk diambil manfaatnya oleh penyewa atau *Musta'jir*. maka ketentuan itu berlaku juga pada pelaksanaan akad IMBT diperbankan syariah.

---

<sup>22</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah-Prinsip-prinsip Perjanjian, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 21

Melihat dari fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 dan berdasarkan surat edaran No.10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia pada 17 Maret 2008, serta pelaksanaan akad IMBT pada bank syariah Indonesia, ada kesenjangan dalam status kepemilikan objek produk IMBT, dari status kepemilikan yang ada di Fatwa dan surat edaran BI harus sepenuhnya atas nama dan milik bank, bukan atas nama nasabah karena akan menghilangkan esensi akad ijarah yang sesungguhnya, dalam akad ijarah atau sewa status barang/objek ijarah harus dimiliki sepenuhnya oleh *Mu;jir* (yang menyewakan) bukan oleh *Musta'jir* (penyewa)

Dari penjelasan diatas penulis merasa tertarik karena ada kesenjangan yang terjadi antara fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002, dengan pelaksanaan akad IMBT pada Bank Syariah Indonesia, dengan Judul, Pelaksanaan Akad Ijarah Munthiyya bi al-tamlik Pada Bank Syariah Indonesia Perspektif Fatwa DSN MUI No.27/DSN.MUI/III/2002

## **B. Rumusan Masalah**

Melihat dari pemaparan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan rumusan masalah untuk membantu menyelesaikan penelitian ini secara teratur dan sistematis maka dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pembentukan Fatwa Perbankan Syariah tentang Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik ?
2. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik pada bank Syariah Indonesia ?

3. Bagaimana Harmonisasi pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyaa Bi al-tamlik Fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 dengan akad Ijarah Muntahiya Bi-al-tamlik pada bank Syariah Indonesia ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di Atas maka penelitian ini memiliki tujuan yaitu sebagai berikut :

1. Mengetahui, memahami dan menganalisis tentang Pembentukan Fatwa Perbankan Syariah tentang Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik.
2. Mengetahui, memahami tentang Mekanisme Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik pada bank Syariah Indonesia.
3. Mengetahui, memahami, serta menganalisis bagaimana untuk Harmonisasi pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik dengan Fatwa DSN MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 dalam akad Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik pada bank Syariah Indonesia.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat dan bisa digunakan sebagai berikut :

1. Memberikan sumbangan pemikiran dan dokumentasi yang selaras dalam perkembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah khususnya dalam akad Ijarah dan akad Ijarah Munthiyya Bi al-Tamlik dan umumnya dalam aspek keuangan syariah.



2. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah baik secara akademisi maupun secara praktis, penelitian ini sekaligus menjadi penyeimbang antara praktisi dan akademisi.
3. Untuk dapat memberikan informasi terkini dalam bidang hukum ekonomi Syariah khususnya dalam akad ijarah dan ijarah muntahiyya bi al-Tamlik
4. Menambah khasanah keilmuan fiqh *maliyah*, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan akad Ijarah, dan ijarah muntahiyya bi al-Tamlik.
5. Besar harapan dari penelitian ini bisa bermanfaat bagi semua kalangan, baik bagi akademisi untuk melakukan penelitian selanjutnya, untuk praktisi semoga menjadi penelitian yang membangun dan menjadi penyeimbang antara teori dan praktik dilembaga keuangan syariah.

## E. Kerangka Berfikir

### 1. Ijarah

Al-Ijarat atau ijarah disebut juga *lease contract* dan *hire contract*. Berasal dari bahasa arab *al-ajr* dan merupakan turunan dari kata kerja *ajara*, serta termasuk mashdar *al-sima'i*. Secara bahasa, berarti *al-tsawab*, *al-jaza' al-hasan*, *al-amal*, dan *al-iwadh* (ganjaran, balasan atas kebaikan, balasan atas perbuatan, dan pergantian).<sup>23</sup> Ijarah juga secara etimologi disebut *Bai' ul Manfaati* yang artinya menjual manfaat.<sup>24</sup>

Secara terminologi diinformasikan oleh para ulama dari berbagai aliran fiqh dengan redaksi yang berbeda. Hanafiah mengartikan ijarah dengan akad untuk

<sup>23</sup> Atang Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang*, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 253

<sup>24</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka setia, 2001, hal 121

memperoleh manfaat sebagai penggantian dari barang yang disewakan barang itu jelas dan manfaat bersesuaian, baik dengan syara maupun dengan akal, definisi ini senada dengan yang disampaikan oleh al-Sayid Sabiq, ijarah ialah akad untuk memperoleh manfaat dengan penggantian. Definisi yang lebih rinci dikemukakan oleh ulama hanabilah. Menurut mereka ijarah ialah akad untuk memperoleh manfaat yang dibolehkan, barangnya diketahui (jenis dan sifatnya) manfaat diperoleh secara berangsur-angsur dan memiliki nilai batas waktu tertentu dan dengan imbalan yang telah ditentukan.<sup>25</sup>

الإجارة شرعا بيع منفعة معلومة باجر معلوم

Akad ijarah secara istilah adalah jual beli manfaat yang diketahui dengan imbalan (ujrah) yang diketahui.<sup>26</sup>

Definisi diatas hampir sama dengan apa yang disampaikan oleh malikiyah dan syafi'iyah, adapun definisi yang lebih bersifat umum diinformasikan oleh al-Qaffal, menurut dia ijarah ialah sesuatu yang berhak diterima oleh seseorang sebagai imbalan atas perbuatan baik yang dilakukan.<sup>27</sup>

Penjelasan pengertian ijarah menurut para ulama diatas menjadi acuan MUI dalam mendefinisikan ijarah dalam pembuatan fatwa tentang ijarah, yaitu fatwa no 09/DSN MUI/IV/2000 yang menerangkan bahwa ijarah adalah akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam priode tertentu dengan pembayaran upah atau sewa, dengan tanpa melakukan pemindahan status

<sup>25</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 253-254

<sup>26</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Muamalah Maliyah – Akad Ijarah dan Ju'alah, Bandung : Simbiosis Rekatama Medika. 2017, hal 5

<sup>27</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 254

kepemilikan barang tersebut.<sup>28</sup> Makna ini menjadi bahan sekaligus sumber UU No 21 Tahun 2008 dalam mengartikan ijarah dan menjadi acuan penerbitan PBI dan SE BI.<sup>29</sup>

Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri,<sup>30</sup> misalnya sewa menyewa kendaraan, sewa menyewa rumah, atau sewa menyewa alat elektronik, dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda tersebut dan *musta'jir* butuh benda untuk keperluannya kemudain keduanya sepakat untuk melakukan akad ijarah dimana *mu'jir* mendapatkan keuntungan atau imbalan dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut<sup>31</sup>. Landasan Hukum Ijarah al-Quran surat Al-Baqoroh

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا 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. (al-Baqarah : 233)<sup>32</sup>

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan apabila kamu memberikan pembayaran yang patut, ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa

<sup>28</sup> Fatwa DSN MUI No 09/DSN/MUI/IV/2000

<sup>29</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 254

<sup>30</sup> Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari teori ke praktik, Jakarta : Gema Insani 2001, hal 117.

<sup>31</sup> Yazid Afandi, Fiqh Muamalah dan implementasinya dalam lembaga keuangan Syariah, Yogyakarta : Logung Pustaka, 2009, hal 187

<sup>32</sup> Lajnah Pentahsisan Mushaf Al-Qur'an Kemtrian Agama Republik Indonesia, Tangerang Selatan, al-fatih Quran, 2013, hlm 37

yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.<sup>33</sup>

Kemudian dalam Hadits Nabi Muhammad Saw Yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَالصِّدِّيقَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ اسْتَأْجَرَ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ يُقَالُ لَهُ عَبْدُ اللَّهِ بْنِ الْأُرَيْقِطِ

Yang artinya : Sesungguhnya baginda Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam dan Abu Bakar Shiddiq ra pernah menyewa seorang lelaki dari Bani ad-Diil yang bernama Abdullah ibn al-Uraiqith.<sup>34</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun dan syarat Ijarah menurut jumbuh ulama adalah sebagai berikut :<sup>35</sup>

- a. *Mu’jir dan Musta’jir*, yaitu orang orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu’jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *Musta’jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu’jir* dan *musta’jir* adalah *Baligh*, berakal, dan cakap mengendalikan harta.
- b. Sighat Ijab kabul antara *Mu’jir* dan *Musta’jir*.
- c. *Ujrah* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Syafi’i Antonio, Bank Syariah dari teori ke praktik, Jakarta : Gema Insani 2001, hal 118

<sup>34</sup> Sibromulisi, M. Definisi dan Rukun Ijarah, Sewa Menyewa dalam Islam, 2017, <https://Islam.Nu.Or.Id/Post/Read/84810/Definisi-Dan-Rukun-Ijarah-Sewa-Menyewa-Dalam-Islam>

<sup>35</sup> Rachmat Syafei, Fiqh Muamalah, Bandung : Pustaka setia, 2001, hal 125

<sup>36</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, Bandung : Rajawali Pers, 2011, hal 119

Akad ijarah yang merupakan turunan dari fiqh Muamalah dan telah dipraktikkan zaman nabi Muhammad Saw, kondisi hari ini akad ijarah apabila diterapkan di lembaga keuangan syariah maka sulit untuk menjadi *single* akad, akad ijarah harus di inovasikan dengan akad lain atau akad tambahan, dengan begitu akad bisa menjawab kebutuhan zaman, karena pada dasarnya doktrin atau ajaran yang bersifat universal pada tingkat sosial maupun ekonomi tidak dapat menghindarkan diri dari kenyataan lain yakni perubahan, dalam ajaran Islam perubahan itu bisa dikatakan sebagai *sunnatullah*.<sup>37</sup>

Maka MUI selaku pembuat fatwa dalam ekonomi syariah membuat akad yang bisa relevan dengan kebutuhan hari ini, sehingga munculah akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai inovasi dari akad ijarah dan untuk menjawab kebutuhan zaman guna menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.

### **3. Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT)**

*Al-bai' wal Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai'* dan akad Muntahiyah bittamlik, Al-Bai' merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*Ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.<sup>38</sup> *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* disebut juga *Ijarat wa iqtina*, selanjutnya disebut IMBT atau sewa beli, ia merupakan bagian atau bisa juga kelanjutan dari akad ijarah, namun dalam akad

---

<sup>37</sup> Azyumardi Azra, Transformasi Politik Islam, Jakarta : Fajar Inter pratama Mandiri, 2016, hal 2

<sup>38</sup> Adiwarman A.Karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013, hal 149

IMBT itu merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan kepada *lesse*, pemindahan kepemilikan dapat diakhiri dengan jual beli atau hibah.<sup>39</sup>

Akad Ijarah Muntahiyya bi al-Tamlik (IMBT) dapat dilihat juga dalam fatwa DSN No 27/DSN MUI/III/2002. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan IMBT adalah perjanjian sewa disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.<sup>40</sup>

Hubungan antara *wa'd* dan akad IMBT terlihat pada ketentuan kedua yaitu:

- 1) Pihak yang melakukan akad IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian (hibah), hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Namun kepemilikan bisa berpindah setelah akad ijarah selesai.<sup>41</sup>

Proses Penjualan bisa dilakukan dengan salah satu dari tiga pilihan, yaitu :  
Sebelum akad berakhir sebesar harga sewa yang sebanding dengan sisa cicilan,  
Penjualan pada masa akhir sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad. Dan Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 263

<sup>40</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah : Akad Ijarah dan Jualah, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 116

<sup>41</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah Prinsip – Prinsip Perjanjian, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017, hal 21

<sup>42</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011.hal 263

Aturan teknis operasional IMBT dituangkan dalam PBI No 7/46/PBI/2005 pasal 16 dan SE BI No 10/14/DPbS tahun 2008 bagian III. aturan ini merupakan penjabaran dari ketentuan yang ada dalam DSN MUI No 27/DSN-MUI No 27/DSN –MUI / III/2002, Peraturan Bank Indonesia memuat tiga ketentuan yaitu yang menyangkut bank, nasabah, dan barang, sedangkan SE BI memuat dua aturan yaitu yang meliputi bank dan proses pengalihan kepemilikan barang sewa.<sup>43</sup>

PBI menyebut Bank adalah pihak yang menyediakan biaya pengadaan obyek sewa berupa barang, baik yang sudah menjadi milik bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain, selain itu bank bertindak selaku pemberi janji (*wa'id*) untuk memberikan opsi pemindahan kepemilikan kepada nasabah setelah obyek sewa menjadi miliknya.<sup>44</sup>

Adapun kewajiban bank meliputi : menyediakan barang sewa tepat waktu yang kualitas dan kuantitasnya sesuai kesepakatan, menanggung biaya pemeliharaan barang sewa yang bersifat materil dan struktural sesuai kesepakatan, kecuali apabila kerusakan barang itu akibat pelanggaran atau kesalahan nasabah, dan mengalihkan kepemilikan barang kepada nasabah yang dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai atau selama periode akad ijarah. Dalam konteks nasabah, ia dikenakan kewajiban membayar biaya sewa secara tunai, dan bersama – sama dengan bank menanggung biaya pemeliharaan barang sewa, disamping itu nasabah berkewajiban untuk menjaga barang sewa.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 265

<sup>44</sup> PBI No 7/46/PBI/2005 pasal 16 dan SE BI No 10/14/DPbS tahun 2008 bagian III.7

<sup>45</sup> Atang Abd Hakim, Fiqh Perbankan Syariah : Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Undang-undang, Bandung : Refika Aditama, 2011, hal 265



#### 4. Objek Akad

Objek akad disyaratkan harus dapat diserahkan apabila objek tersebut berupa barang seperti dalam akad jual beli, atau dapat dinikmati atau diambil manfaatnya apabila objek itu berupa manfaat benda, seperti dalam sewa menyewa (*Ijarah almanafi*) apabila objek akad berupa suatu perbuatan seperti mengajar, melukis, mengerjakan suatu pekerjaan. Maka pekerjaan itu harus mungkin dan dapat dilaksanakan.<sup>46</sup> Dasar ketentuan ini disimpulkan dari beberapa hadits nabi Saw, antara lain adalah ;

- a. Hadits Hakim Ibn hijam yang menyatakan bahwa Nabi Saw Bersabda :  
“jangan engkau menjual barang yang tidak ada padamu (HR An-Nasai)
- b. Hadits Abu Hurairah yang mengatakan :“Rasulullah Saw, melarang  
Jual beli Lempar krikil dan jual beli Gharar ” (HR Muslim )

Larangan menjual barang yang tidak ada pada seseorang dalam hadits pertama *causa legisnya* adalah karena nabi Saw mempertimbangkan bahwa barang itu tidak dapat dipastikan apakah akan dapat diserahkan oleh penjual atau tidak atas dasar itu disimpulkan suatu aturan umum mengenai objek akad, yaitu bahwa objek tersebut harus merupakan barang yang dapat dipastikan bisa diserahkan, hadits kedua melarang jual beli jual beli melempar krikil dan jual beli *Gharar*, yaitu suatu objek yang tidak dapat dipastikan akan bisa diserahkan atau tidak.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah - Studi tentang teori akad dalam Fikih Muamalat, Jakarta : Rjagrapindo Persada, 2007, hal 191

<sup>47</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah - Studi tentang teori akad dalam Fikih Muamalat, Jakarta : Rjagrapindo Persada, 2007, hal 192



## 5. Maslahat

Mashlahat adalah setiap perkara yang memberikan kemanfaatan dan menghapus kemadharatan,<sup>48</sup> maslahat sangat erat kaitannya dengan maqhasid. Karena maqhasid adalah memenuhi hajat manusia dengan cara merealisasikan mashlahatnya dan menghindarkan *mafhsadah* dari mereka.<sup>49</sup> Maslahat memiliki empat bentuk yaitu :

*Dharuriyat*, yaitu kebutuhan yang harus dipenuhi, yang jika ditinggalkan maka akan membuat kehidupan menjadi rusak, *Hajiyat* yaitu kebutuhan yang seyogianya dipenuhi, yang jika ditinggalkan maka akan mengakibatkan kesulitan, *tahsiniat* kebutuhan pelengkap yang jika ditinggalkan maka akan membuat menjadi kurang nyaman.<sup>50</sup>

Ketiga kebutuhan ini bertujuan merealisasikan tujuan – tujuan berikut *Hifdzu din* (Melindungi agama), *Hifdzu nafs* (Melindungi jiwa), *Hifdzu Aql* (melindungi Pikiran), *Hifdzu mal* (Melindungi Harta), *Hifdzu nasab* (Melindungi turunan).<sup>51</sup>

Maslahat dalam syariat Islam memiliki *dhawabith* yang bertujuan untuk menentukan substansi *mashlahat* yang bersifat umum (*kulli*) dan mengaitkannya dengan dalil hukum (*tafhsili*) sehingga ada keterkaitan antara aspek *kulli* dan

<sup>48</sup> Ahmad al-Risuni, *nadzoriyyatul Maqhasid ‘inda al-Imam Asy-Syatibi*, Kairo, hal 5

<sup>49</sup> Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 105

<sup>50</sup> Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 104

<sup>51</sup> Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 105

aspek *tafshili*-nya. Juga agar maslahat itu mempunyai kekuatan hukum.<sup>52</sup>

*dhawabith* maslahat adalah sebagai berikut :<sup>53</sup>

- 1) Batasan Pertama bahwa maslahat itu termasuk bagian dari maqhasid syariah, *maqhasid* syariah atau tujuan yang Allah Swt inginkan makhluknya itu ada lima hal yaitu, memenuhi hajat agamanya, memenuhi hajat jiwanya, memenuhi hajat akal nya, memnuhi hajat keturunannya,memenuhi hajat hartanya, maka setiap prilaku yang bertujuan untuk memenuhi kelima hajat itu adalah maslahat.
- 2) Batasan Kedua Tidak bertentangan dengan al-Quran dan as-Sunah, setiap *mashlahat* yang bertentangan dengan al-Quran Terbagi kedua bagian yaitu, pertama, maslahat berdasarkan asumsi dan tidak berdasarkan asal (*ashal*) yang bisa di qiyaskan. Jika nash adalah *qath'i dilalah* maka kekuatan hukum *mashlahat* menjadi batal, misalnya dirman Allah SWT berfirman :


  
 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Padahal Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Ayat ini menjelaskan bahwa perbedaan hukum jual beli dan hukum riba.

Jual beli itu hukumnya boleh, sedangkan riba itu diharamkan. Ketentuan hukum yang ada dalam ayat ini tidak bisa dibatalkan dengan *mashlahat*.

Kedua Mashlahat yang berdasarkan pada *ashl* dalam *qiyas* karena memiliki '*illat* yang sama. Jika maslahat tersebut adalah cabang (*far'i*) yang

---

<sup>52</sup> Syeikh Ramadhan al-Buthi, *Dhawabith al-maslahah fi asy-Syar'i'ah al-Islamiyah*, Kairo: hlm 107-108

<sup>53</sup> Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 105

memiliki kesamaan dengan *ashl*, dan qiyas nya adalah qiyas yang benar serta perbedaan antara keduanya adalah perbedaan *juz'i* seperti perbedaan antara *am* dan *klas*. Maka hakikatnya perbedaan ini adalah perbedaan antara dua dalil yang memiliki kekuatan hukum yang sama. maka, memakni kedua dalil yang bertentangan ini menjadi kewenangan *ushul fikih*<sup>54</sup>

Setiap mashlahat yang tidak memiliki sandaran *qiyas*, jika bertentangan dengan nash baik bersifat *qath'i* ataupun *zanni*, maka mashlahat tersebut tidak berkekuatan hukum. Seluruh ulama baik ulama masa sahabat, tabi'in dan imam madzhab telah konsensus (*ijma'*) bahwa mashlahat yang seperti ini batal dan tidak berkekuatan hukum.

Begitu pula mashlahat yang berlandaskan *qiyas*, jika bertentangan dengan nash *qath'i* dan *sharih*, maka qiyas tersebut adalah qiyas *fasid* (qiyas yang salah) dan tidak bisa dijadikan sandaran hukum. Kesimpulannya karena al-Quran dan as-sunah itu adalah sumber hukum (*alashl*), dan mashlahat adalah salah satu muatan hukumnya (*al-furu'i*) maka tidak mungkin muatan hukum bertentangan dengan sumber hukum. Oleh karena itu, mashlahat yang bertentangan dengan sumber hukum itu bukan mashlahat.<sup>55</sup>

- 3) Batasan Ketiga adalah tidak bertentangan dengan mashlahat yang lebih besar, mashlahat menjadi berkekuatan hukum, jika tidak bertentangan dengan mashlahat yang lebih besar. Jika terdapat mashlahat yang lebih

---

<sup>54</sup> Syeikh Ramadhan al-Buthi, *dhawabith al-Mashlahah fi asy-Syar'iyah al-islamiyah*, hlm 143

<sup>55</sup> Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 110

besar maka mashlahat lebih kecil itu menjadi batal. Setiap hukum fikih tidak akan melahirkan mashlahat atau tidak mengundang mashlahat kecuali jika mashlahat tersebut sesuai dengan hukum tersebut. dan mashlahat bisa sesuai dengan hukum jika tidak bertentangan dengan mashlahat yang lebih besar.<sup>56</sup>

Ulama hanafiyyah mengatakan bahwa untuk menjadikan *mashlahat murshalah* sebagai dalil disyaratkan mashlahat tersebut berpengaruh pada hukum, artinya ada ayat, hadits, atau ijma yang menunjukkan bahwa sifat yang dianggap sebagai kemaslahatan itu merupakan *illah* (motifasi hukum) dalam penetapan suatu hukum, atau jenis sifat yang menjadi motivasi hukum tersebut dipergunakan oleh nash sebagai motivasi suatu hukum.<sup>57</sup>

Meninggalkan Kemudharatan, bagaimanapun bentuknya merupakan tujuan syara' yang wajib dilakukan, menolak kemadharatan termasuk ke dalam konsep *mashlahat al murshalah*. dengan demikian ulama hanafiyyah menerima *mashlahat almursalah* sebagai dalil dalam menetapkan hukum, dengan syarat sifat kemaslahatan itu terdapat dalam nash atau ijma dan jenis kemaslahatan itu sama dengan jenis sifat yang didukung oleh nash atau ijma.<sup>58</sup>

Jadi mashlahat dapat digunakan dalam menentukan hukum yang bersifat ambigu dan bagaimanapun bentuk mashlahat harus mendapatkan dukungan dari syara, baik melalui nash tertentu ataupun melalui makna yang di kaandung oleh sejumlah nash.<sup>59</sup>

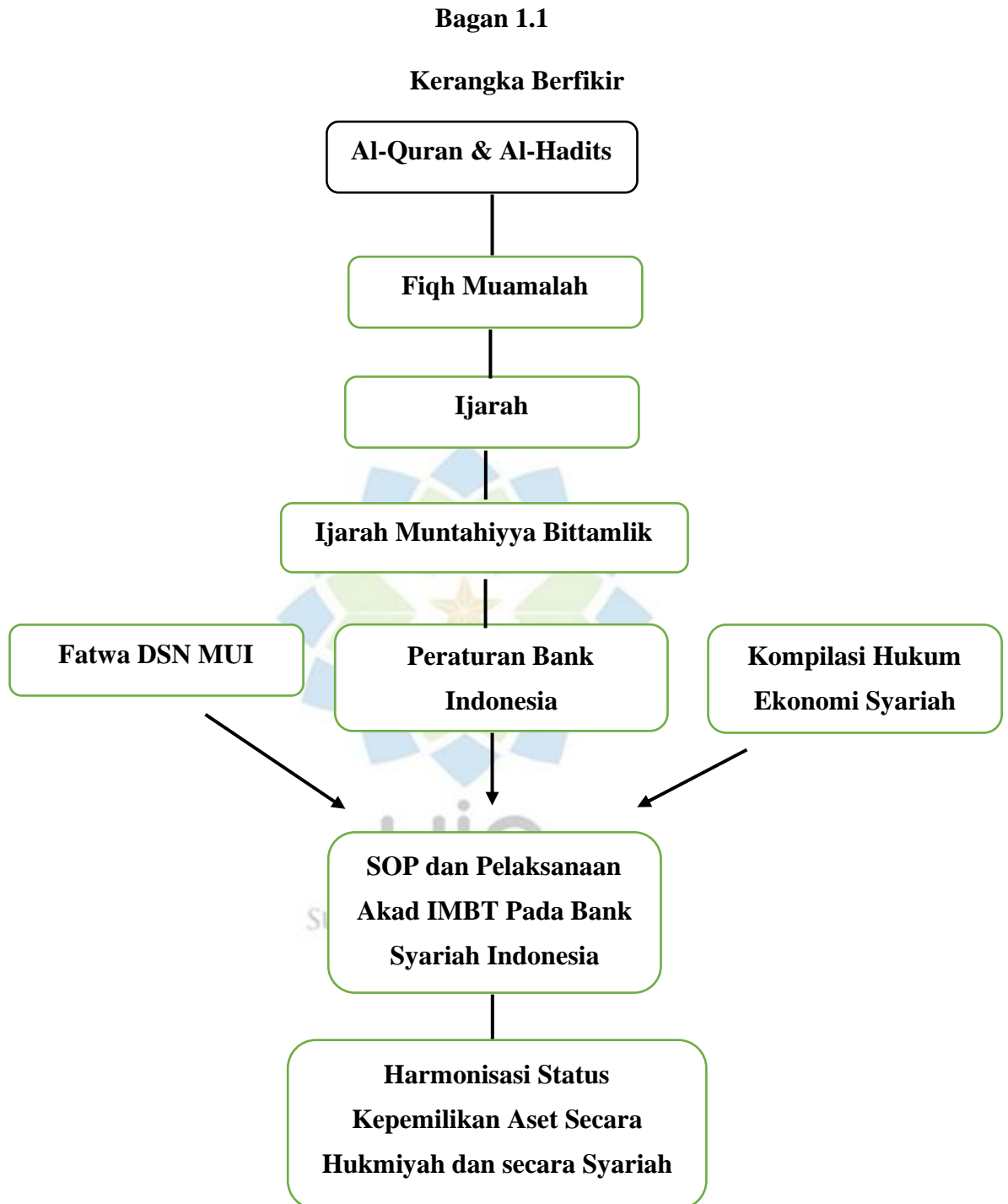
---

<sup>56</sup> Oni Sahroni, Ushul Fikih Muamalah, Kaidah-kaidah Ijtihad dan fatwa dalam Ekonomi Islam, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2019, hlm 105.

<sup>57</sup> Ma'ruf Amin, Fatwa dalam sistem Hukum Islam, Jakarta : elSas Jakarta, 2008, hlm 160.

<sup>58</sup> Ma'ruf Amin, Fatwa dalam sistem Hukum Islam, Jakarta : elSas Jakarta, 2008, hlm 162

<sup>59</sup> Ma'ruf Amin, Fatwa dalam sistem Hukum Islam, Jakarta : elSas Jakarta, 2008, hlm 165



## F. HASIL PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian yang berkaitan dengan akad IMBT ini sebelumnya telah banyak diteliti, dengan adanya penelitian sebelumnya maka penulis akan memberikan gambaran distingsi dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan penulis lakukan dan diantaranya penelitian terdahulu yang ditemukan adalah sebagai berikut :

1. Tesis, yang ditulis oleh Nur Rodiyah dengan judul “ Studi Komparasi Akad IMBT dan akad Murabahah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah.” Tahun 2018, dalam tesis nya menulis bahwa pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dalam jangka menengah dan panjang lebih banyak menggunakan akad Murabahah dan akad musyarakah Mutanaqishoh, bank jarang sekali menggunakan akad Ijarah Munthiyya Bi al-tamlik, serta bagaimana konsep akad IMBT dan murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, dalam tesis ini penulis melakukan berupa metode komparasi atau perbandingan antara akad IMBT dan Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, hasil dari penelitian menunjukkan bahwa konsep akad IMBT memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah, kesamaan ini dapat dilihat dari kesamaan kategori akad nya yaitu termasuk *natural certainty contract*, yang pada dasarnya adalah akad jual beli, pada pembiayaan murabahah objeknya hanya berupa barang sedangkan pada akad IMBT ialah barang dan jasa.<sup>60</sup> Perbedaan penelitian

---

<sup>60</sup> Nur Rodiyah, ”Study Komparasi akad IMBT dan Akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, Banjarmasin : Universitas Islam Negeri Antasari, Pascasarjana Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, 2018.

dengan yang penulis lakukan adalah penelitian ini lebih kepada membandingkan dua akad yaitu murhabahah dan IMBT, sementara penulis pendekatannya lebih kepada konsep kepemilikan Objek dalam akad IMBT.

2. Tesis, Didik Hijrianto, Pelaksanaan akad pembiayaan ijarah Muntahiyya Bi al-Tamlik pada bank Muamalat Indonesia cabang Mataram, menjelaskan bahwa dari penelitian dilapangan ditemukan tahapan-tahapan pelaksanaan ijarah muntahiyya bi al-tamlik yaitu pengajuan permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan komite pembiayaan, surat penegasan pembiayaan (SP3), daftar pengecekan realisasi pembiayaan, penandatanganan pembiayaan, pembayaran ijarah muntahiyya bi al-tamlik, pada akhir priode nasabah boleh memilih untuk membeli atau tidak barang yang telah disewa. Tesis ini lebih cenderung kepada aspek perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak, lebih khusus yang berakaitan dengan sistem perjanjian yang hanya baku dan standar yang dibuat oleh pihak bank muamalat, kemudian akta dibawah tangan itu dilegalisasi oleh notaris,<sup>61</sup> tampak jelas perbedaan dengan yang kami lakukan dimana dalam penulisan tesis ini lebih cenderung kepada konsep kepemilikan atas suatu barang atau objek yang dijadikan transaksi dalam akad ijarah.
3. Tesis, Keren Yuni Santoso, dengan Judul, Konsep Ijarah dalam Perbankan Syariah, menyebutkan bahwa akad ijarah sejatinya adalah akad pemanfaatan barang atau sewa barang, tanpa ada pemindahan kepemilikan dari pihak ke

---

<sup>61</sup> Didik Harjjianto, “ Pelaksanaan akad pembiayaan Ijarah Muntahiyyah Bittamlik pada bank muamalat cabang Mataram”, Semarang : Program Pasca Sarjana Universtitas Diponegoro, Semarang, 2010.

satu kepada pihak kedua, penulis beralasan karena itu bertentangan dengan hadits yang melarang dua penjualan dalam satu transaksi maka dengan begitu penulis merasa tertarik untuk menganalisis akad IMBT dari konsep Hukum ekonomi syariah,<sup>62</sup> penelitian yang lebih fokus kepada konsep akad Ijarah yang sempurna sesuai dengan konsep Hukum Ekonomi Syariah yang disesuaikan dengan Hadits tentang larangan dua penjualan dalam satu transaksi.

4. Tesis, Mujahid Budi Luhur, judul Analisis Hukum *Wa'ad* IMBT (Ijarah Muntahiyya bi al-tamlik) Dalam Fatwa DSN MUI (Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia) Berdasarkan Kaidah Fiqhiyyah *Irtikaabu Akhaffi al-Dhararain*, menjelaskan bahwa akad IMBT itu berkaitan dengan akad *Wa'd* yang mendeskripsikan bahwa *wa'ad* ini tidak mengikat sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak bank maupun nasabah, kemudian fatwa DSN MUI No 85/DSN-MUI / XII /2012, Maka *wa'ad* dalam akad IMBT Menjadi mulzim, sehingga menimbulkan risiko ta'alluq dan berpotensi menjadi transaksi yang bersyarat. Maka penelitian ini lebih kepada penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif fokus utamanya terhadap *wa'ad* dalam akad IMBT yang dimana *wa'd* ini juga tercantum dalam fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012.

---

<sup>62</sup> Keren Yuni Santoso, Konsep Akad Ijarah dalam Perbankan Syariah, Perpustakaan Universitas Airlangga, 2020.



5. Jurnal yang ditulis Firdaus Muhammad Arwan, dalam jurnal Millah : Jurnal Studi Agama, Vol 19 No 1, Agustus 2019, dengan Judul Ijarah Muntahiyah Bi al-tamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli, dalam jurnal menjelaskan bahwa akad IMBT ini adalah akad baru yang dibentuk sebagai konstruksi perjanjian sewa beli melalui pendekatan maqahid syariah, secara prinsip penulis mengungkapkan bahwa, regulasi maupun implementasi IMBT telah sejalan dengan prinsip syariah, namun masih terdapat substansi hukum maupun praktiknya yang dipandang tidak sejalan dengan prinsip – prinsip syariah antara lain, janji pemindahan hak milik objek akad dalam fatwa dewan syariah nasional (DSN) tentang *wa'ad* yang mewajibkan untuk memenuhi janji, penyelesaian pembayaran *musta'jir* wanprestasi dengan cara membebankan seluruh sisa *Ujrah* hingga akhir masa sewa, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maupun dalam praktik hukum perbankan syariah tidak sesuai dengan hukum ijarah dan tidak sejalan dengan asas kemaslahatan.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Firdaus Muhammad Arwan, Judul Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli, Millah : Jurnal Studi Agama, Vol 19 No 1, Agustus 2019.