

**IMPLEMENTASI WA'AD DALAM AKAD IJARAH
MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK PERSPEKTIF FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA
INDONESIA NO. 85/DSN-MUI/XII/2012
(STUDI DI BANK JATIM SYARIAH KANTOR CABANG
SIDOARJO)**

SKRIPSI

**OLEH :
ANIFATUL MUTHOHAROH
13220122**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2017**

**IMPLEMENTASI WA'AD DALAM AKAD IJARAH
MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK PERSPEKTIF FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA
INDONESIA NO. 85/DSN-MUI/XII/2012
(STUDI DI BANK JATIM SYARIAH KANTOR CABANG
SIDOARJO)**

SKRIPSI

**OLEH :
ANIFATUL MUTHOHAROH
13220122**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2017**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Alloh,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**IMPLEMENTASI WA'AD DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI
AL-TAMLIK PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 85/DSN-MUI/XII/2012
(STUDI DI BANK JATIM SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika, maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 28 Mei 2017



Anifatul Muthoharoh

NIM 13220122

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Anifatul Muthoharoh, NIM: 13220122, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**IMPLEMENTASI WA'AD DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI
AL-TAMLIK PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 85/DSN-MUI/XII/2012
(STUDI DI BANK JATIM SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada majelis dewan penguji.

Malang, 28 Mei 2017

Mengetahui

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP. 196910241995031003

Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H

NIP. 197212122006041002

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Anifatul Muthoharoh NIM : 13220122, mahasiswa
Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

Implementasi *Wa'ad* Dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Perspektif

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-

MUI/XII/2012

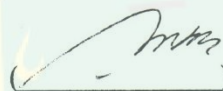
(Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai B+

Dewan Penguji :

1. H. Khoirul Anam, Lc., M.H.

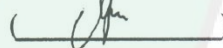
NIP. 196807152000031001



Ketua

2. Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H.

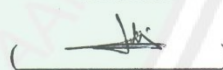
NIP. 197212122006041002



Sekretaris

3. Dr. Suwandi, M.HI.

NIP. 196104152000031001



Penguji Utama

Malang, 18 Juli 2017



Dr. H. Roibin, M.HI.

NIP. 196812181999031002

MOTTO

أَدِّ الْأَمَانَةَ إِلَى مَنِ اتَّيَمَّنَكَ ، وَلَا تَخُنْ مَنْ خَانَكَ

“Laksanakanlah amanah kepada orang yang memberimu amanah dan jangan mengkhianati orang yang mengkhianatimu.”



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Alloh SWT, *alhamdulillah robbil ‘alamin* atas kehadiran-Nya selalu senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI WA’AD DALAM AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 85/DSN-MUI/XII/2012 (STUDI DI BANK JATIM SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO)”**.

Shalawat dan salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang memberikan tauladan dengan cahaya keilmuan sehingga menjadi panutan umat-umatnya. Sebuah kesyukuran dan anugerah bagi penulis atas terselesaikannya skripsi ini. Menempuh berbagai usaha dan upaya, penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari dorongan motivasi, bimbingan serta penganugerahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ungkapan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.HI., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. Mohamad Nur Yasin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak H. Moh. Thoriquddin, Lc., M.HI., selaku dosen wali perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Dr. H. Abbas Arfan, Lc, M.H., selaku dosen pembimbing skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Segenap bapak/ibu dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membimbing, mendidik, memberikan ilmu yang berkah dan bermanfaat untuk menjadi bekal penulis dimasa depan.
7. Seluruh bapak ibu guru Madrasah Aliyah Asslam “Yayasan Asslam” Jambewangi, Dr. KH. Moh. Nadjib, M.Ag., M.Pd., yang sangat berjasa memberikan suntikan pesan moral, dorongan motivasi, serta arahan kepada penulis selama bersekolah di tingkat Madrasah Aliyah,
8. Kedua orang tua tercinta, ayahanda Asngari dan ibunda Siti Muslikah yang tiada henti membimbing, mendidik dan memberi motivasi untuk selalu semangat dalam menempuh pendidikan setinggi-tingginya dan juga keluarga besar Bani Ahmad Umar yang selalu senantiasa mendoakan dan mensupport penulis.

9. Kepada seluruh sahabat-sahabti Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia di PMII Rayon “Radikal” Al-Faruq Komisariat Sunan Ampel Malang, para pendiri dan kader dan pengurus PMII Komisariat Sunan Ampel Malang.
10. Kepada seluruh anggota, pengurus dan alumni LSO “SLC (Sharia Lawyers Club) Fakultas Syariah UIN Malang.
11. Kepada seluruh kawan-kawan yang tergabung dalam “KBMB” UIN Malang.
12. Dulur-dulur HBS 2013 yang sedang berjuang bersama-sama dalam segala proses.
13. Teman-teman anggota genkslay Tamara, Audiana, Sari Kamalia, Nabilla, Aninda dan Nyak (Nia) yang selalu kompak dalam menyemangati satu sama lain demi kesuksesan bersama.
14. Kepada seluruh anggota PKLI Kabupaten Malang terimakasih telah memberikan dukungan guna menyelesaikan tugas akhir ini, yang menjadi kumpulan kedua setelah genkslay.
15. Seluruh penghuni kos “Wisma Arofah” yang selalu ramai dengan canda tawa yang sempat menjadi motivasi bagi penulis.
16. Semua pihak yang membantu penyelesaian skripsi ini dan tidak bisa disebutkan satu persatu.

Sehubungan dengan selesainya penulisan karya ilmiah ini sebagai tugas akhir yaitu Skripsi, penulis menyadari masih banyak kekurangan yang ada dalam penelitian ini. Oleh karena itu, saran dan masukan sangat perlu untuk menyempurnakan karya ilmiah ini.

Terakhir, semoga Allah membalas semua kebaikan pihak-pihak yang membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis, pembaca dan siapapun yang mempelajarinya. *Allohumma Amin.*

Malang, 28 Mei 2017

Anifatul Muthoharoh



PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindahalihan dari bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Pengalihan huruf Arab-Indonesia dalam naskah ini didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana yang tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide to Arabic Tranliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Arab	Latin	Arab	Latin
ا	a	ط	Th
ب	B	ظ	Zh
ت	T	ع	'
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'
ص	Sh	ي	Y
ض	Dl		

C. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u,” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = Â Misalnya قال Menjadi Qâla

Vokal (i) panjang = Î Misalnya قيل Menjadi Qîla

Vokal (u) panjang = Û Misalnya دون Menjadi Dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و Misalnya قول Menjadi Qawlun

Diftong (ay) = ي Misalnya خير Menjadi Khayrun

D. Ta’ marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila Ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. Masyâ’ Allâh kâna wa mâ lam yasya’ lam yakun.

F. Nama dan Kata Arab Ter-indonesia-kan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Seperti penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât”.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLATERASI	x
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xvi
ABSTRACK	xvii
مستخلص البحث	xviii
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Operasional	9
F. Sistematika Pembahasan	10
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Akad	
1. Definisi Akad	19
2. Definisi Perjanjian Secara Umum	21
3. Rukun Akad	25
4. Sifat-sifat Akad	27
5. Sahnya Perjanjian	27
6. Perbedaan Perjanjian	29
7. Akibat hukum suatu perjanjian	29

C. Wa'ad	
1. Definisi Wa'ad	30
2. Dasar Hukum Wa'ad	32
D. Hubungan Akad dan Wa'ad	34
E. Ijarah	
1. Definisi Ijarah	39
2. Dasar Hukum Ijarah	41
3. Rukun Ijarah	43
F. Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik	
1. Definisi Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik	44
2. Dasar Hukum Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik	48
3. Rukun Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik	49
4. Syarat Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik	50
G. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.85/DSN-MUI/XII/2012	51
H. Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha syariah	
1. Persyaratan dalam pelaksanaan <i>Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik</i>	55
2. Karakteristik <i>Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik</i>	56
3. Tujuan atau manfaat <i>Ijarah Muntahiyah Bi Al-Talik</i>	58
4. Identifikasi Resiko	58
5. Ketentuan terkait ketentuan terkait	58
6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional	60
7. Sistem Akuntansi/pencatatan	61

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	62
B. Pendekatan Penelitian	63
C. Lokasi Penelitian	64
D. Sumber Data	65
E. Metode Pengumpulan Data	66

F. Metode Pengolahan Data	68
---------------------------------	----

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Jatim Syariah	
a. Profil Bank Jatim Syariah	72
b. Kondisi Geografis	73
c. Visi, Misi dan Motto bank Jatim Syariah	74
d. Produk dan Layanan Bank Jatim Syariah	
1) Dana	74
2) Pembiayaan	77
B. Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik perspektif fatwa DSN MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012	79
C. Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik di bank Jatim Syariah Kantor Cabang Siodarjo	86

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran	100
Daftar Pustaka	102
Lampiran-lampiran	
Daftar Riwayat Hidup	

ABSTRAK

Anifatul Muthoharoh, 13220122, 2017. ***Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 (Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)***. Skripsi Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Pembimbing: Dr. H. Abbas Arfan, L. C, M. H.

Kata Kunci: *wa'ad, Ijarah muntahiyah bi al-tamlik, DSN-MUI.*

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia telah menerbitkan fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah. Salah satu akad yang menggunakan unsur *wa'ad* ini adalah akad *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* dalam fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002. *Wa'ad* merupakan janji yang mengikat salah satu pihak dimana janji ini berkaitan dengan pihak bank yang berjanji untuk pemindah kepemilikan objek IMBT kepada nasabah setelah masa *ijarah* selesai. Sifat janji ini kemudian adalah *mulzim* dan wajib ditunaikan dan dituangkan dalam bentuk tertulis pada suatu kontrak atau akta perjanjian.

Rumusan masalah yang diangkat *pertama*, mengenai Bagaimana Implementasi *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012. *Kedua*, Bagaimana implementasi *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Jika dilihat dari pola penggunaan metodenya penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa; 1) Implementasi *wa'ad* dalam akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus ada menurut Otitas Jasa Keuangan dan juga fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) harus ada. 2) Implementasi *wa'ad* dalam akad *Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo dirasa belum sesuai dengan apa yang telah diinstruksikan didalam Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*, fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah dan Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah dan Bank Jatim Syariah Sidoarjo dalam melaksanakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* tidak menggunakan *wa'ad* dalam pemindah pemilikan barang diakhir masa sewa.

ABSTRACT

Anifatul Muthoharoh, 13220122, 2017. ***Implementation of Wa'ad In The Contract of Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik From The Perspective of Fatwa of National Sharia Board of Indonesian Ulema Council No. 85 / DSN-MUI / XII / 2012 (Study In The Sharia Bank Of Jatim Branch Office Sidoarjo East Java)***. Thesis. Department of Sharia Business Law, Faculty of Sharia, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dr. H. Abbas Arfan, Lc, MH

Keywords: *Wa'ad, Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik, DSN-MUI.*

The National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council has issued a *fatwa* No. 85 / DSN-MUI / XII / 2012 on Engagements (*Wa'ad*) in the Financial Transactions and Sharia Business. One of the contracts that use the element of *wa'ad* is the contract of *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) in the *Fatwa* DSN MUI No.27 / DSN-MUI / III / 2002. *Wa'ad* is an engagement that binds one party where this engagement is regarded to the banks that promise to transfer the ownership of IMBT object to customers after the *Ijarah* is completed. The nature of this promise then is *mulzim* and mandatory to be done and set forth in writing in a contract or *certificatae* of agreement.

The formulation of problems raised were: *first*, about how the implementation of *wa'ad* in the contract of *Ijarah muntahiyah bi al-Tamlik* from the perspective of *fatwa* of National Sharia Board of Indonesian Ulema Council No. 85 / DSN-MUI / XII / 2012. *Second*, how the implementation of *wa'ad* in the contract of *Ijara muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) at Sharia Bank of Jatim Branch Office Sidoarjo East Java.

This study was included in a type of empirical legal research using a sociological juridical approach. When viewed from the pattern of the method used this research was using a descriptive qualitative approach. While the legal materials used were primary, secondary and tertiary legal materials.

The results of this study concluded that; 1) the implementation of the contract of *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* must use it. 2) the implementation of the contract of *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* in Sharia Bank of Jatim Branch Office Sidoarjo East Java were still not in accordance with what had been instructed in the *fatwa* of DSN MUI No. 27 / DSN-MUI / III / 2002 on *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*, *fatwa* of DSN MUI No. 85 / DSN-MUI / XII / 2012 about engagement (*wa'd*) in financial transactions and sharia business and Appendix IV of the Circular Letter of Financial Services Authority No. 36 / SEOJK.03 / 2015 about Products and Activities of Sharia Commercial Bank and Sharia Business Unit, and Sharia Bank of Jatim Branch Office Sidoarjo East Java in implementing the contract of *Ijarah muntahiyah bi al-Tamlik* did not use the *wa'ad* in transferring the ownership of the object at the end of the lease term.

مستخلص البحث

آنفة، المطهرة. 13220122، 2017. تطبيق الوعد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك عند هيئة الشريعة الوطنية مجلس العلماء الإندونيسيا فتوى برقم 85/DSN-/MUI/XII/2012 (دراسة بمصرف الشريعة جاوى الشرقية في ديوان الفرعي سيدوارجو). البحث الجامعي. قسم حكم التجاري الشرعي كلية الشريعة جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية بمالانق. المشرف: الدكتور الحاج عباس أرفان الماجستير

الكلمات الأساسية: الوعد، الإجارة المنتهية بالتملك، هيئة الشريعة الوطنية مجلس العلماء الإندونيسيا. لقد أخرجت هيئة الشريعة الوطنية مجلس العلماء الإندونيسيا فتوى برقم 85/MUI/XII/DSN-2012 عن الوعد في صفقة التمويل والتجاري الشرعي. إحدى العقود المستخدمة بعناصره وهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في فتوى هيئة الشريعة الوطنية مجلس العلماء الإندونيسيا برقم 27/MUI/III/DSN-2002. الوعد هو الشيء يرتبط إحدى حزين يتعلق هذا الوعد بمصرف الموعود لانتقال التملك الأجسام إجارة المنتهية بالتملك إلى هؤولاء العملاء عقب وقت الإجارة. كانت الصفة هذا الوعد ملزما وواجبا لأدائه ويكتب بكتابة في وعد كان أو عقد.

وأما أسئلة البحث الأولى هي كيف تطبيق الوعد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك عند هيئة الشريعة الوطنية مجلس العلماء الإندونيسيا فتوى برقم 85/DSN-/MUI/XII/2012. والثانية هي تطبيق الوعد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك مصرف الشريعة بجاوى الشرقية في ديوان الفرعي سيدوارجو. هذا من نوع البحث التجريبي بمنهج الاجتماعي والقانوني، باستخدام مدخل الكمي الوصفي. وأما البيانات من مصادر البيانات الأساسي والثنائي والعالي.

من بعض نتائج البحث، استخلصت أن (1) واجب تطبيق الوعد لعقد الإجارة المنتهية بالتملك وجوده عند السلطات الخدمات المالية كذلك عند فتوى برقم 85/DSN-MUI/XII/2012 عن الوعد (2) لم يكن تطبيق الوعد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك مصرف الشريعة بجاوى الشرقية في ديوان الفرعي سيدوارجو مناسبا بما يكتب في فتوى برقم 27/DSN-MUI/III/2002 عن الإجارة المنتهية بالتملك، فتوى برقم 85/DSN-MUI/XII/ عن الوعد في العقد المالي والتجاري الشرعي والملحق الرابع برقم 36/SEOJK.03/2015.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya lembaga keuangan syariah yang semakin pesat mendorong lahirnya undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang bertujuan yaitu untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. Dengan diterapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional, diharapkan aktivitas penyaluran dana masyarakat dapat dilaksanakan lebih optimal terutama dari segmen masyarakat yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional. Dengan demikian peluang pembiayaan bagi pengembangan

usaha lebih berdasarkan pada prinsip syariah. Kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan sendiri memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan nilai-nilai moral dan syariah.¹

Keunggulan bank syariah yakni berupa peniadaan pembebanan bunga demi membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif. Selain itu keunggulan bank syariah juga terletak pada sistem yang berdasarkan bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagi resiko (*risk sharing*).²

Pokok usaha bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat memulai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat, bank sangat hati-hati dalam pengembangan produknya. Hal ini untuk menghindari resiko dari pihak nasabah atau debitur yang kurang bertanggung jawab sehingga menimbulkan dampak kerugian yang besar bagi bank yang bersangkutan. Bank berdasarkan prinsip syariah juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yaitu menyerahkan dana dari masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan.

Dewasa ini didalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa beli atau lebih dikenal dengan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dalam dunia perbankan syariah. Dimana perjanjian atau pembiayaan sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas suatu benda yang

¹ Hijrianto Didik, Tesis “ *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*”, 16.

² Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), 1.

disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad *ijarah* dan akad *ba'i*.³ *Ijarah* merupakan akad sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu tanpa adanya pemindahan hal milik dengan membayarkan suatu ujah atau biaya sewa kepada pemilik sewa, sedangkan *Ba'i* merupakan akad jual beli yang diikuti dengan pemidahan atas hak milik. Salah satu lembaga perbankan syariah yang menerapkan model pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-talik* adalah Bank Jatim Syariah Sidoarjo.

Tujuan pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Syariah Sidoarjo sendiri hampir sama dengan instrumen-instrumen pembiayaan yang lainnya seperti *murabahah* dan *istisna'* yakni untuk memberikan barang bagi nasabah agar dapat memperoleh apa yang mereka inginkan, dengan memberikan nasabah apa yang mereka butuhkan. Hal ini diharapkan akan membantu kelancaran produk perbankan dan juga memudahkan masyarakat dalam mendapatkan barang yang diinginkan tanpa harus dikenakan biaya yang terlalu tinggi dan memberatkan serta adanya pengalihan hak kepemilikan kepada nasabah dengan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.⁴

Ketentuan mengenai *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sebelumnya telah diatur dalam fatwa No. NO. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya bi tamlik* (IMBT). Dalam pelaksanaan *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-*

³ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011), 161.

⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta:IIIT Indonesia, 2003), 117.

Tamlik, pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* pada akhir masa sewa. *Wa'ad* sebagaimana dimaksud bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*).⁵ Namun jika hukum pelaksanaan akad *Wa'ad* yang terdapat pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak bersifat mengikat ternyata hal ini menimbulkan kekhawatiran pada pihak yang melaksanakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Janji (*wa'd*) adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik (atau tidak melakukan sesuatu yang buruk) kepada pihak lain (*mau 'ud*) di masa yang akan datang. Dengan demikian Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia, memandang perlu menetapkan fatwa tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah untuk dijadikan pedoman dan dasar kepastian hukum dalam Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'd*) Dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah. Dengan dasar tersebut maka Dewan Syariah Nasional bersama-sama MUI menetapkan bahwasannya janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa ini.⁶ Adanya unsur *wa'ad* ini dalam akda *Ijarah muntahiyah bi-tamlik* juga diperkuat dengan adanya Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

⁵ Syukron Ali, "Implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* dalam perbankan syariah," *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, 2(Februari, 2012), 78.

⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012

Dalam pelaksanaan janji (*wa'ad*) terdapat ketentuan khusus mengaturnya, dimana *wa'ad* ini dalam pelaksanaanya harus dinyatakan secara tertulis dalam sebuah akta atau kontrak perjanjian. Kemudian *wa'ad* ini harus dikaitkan dengan sesuatu (syarat) yang harus dipenuhi atau dilaksanakan *mau'ud* (*wa'ad* yang bersyarat).

Bank Jatim Syariah selaku lembaga keuangan syariah yang menerapkan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dalam produk pembiayaannya dalam pelaksanaanya belum menerapkan janji (*wa'ad*) seperti yang telah diisyaratkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.85/DSN-MUI/XII/2012. Dimana *wa'ad* ini harus dinyatakan secara tertulis dalam sebuah akta atau kontrak perjanjian guna memperoleh kepastian hukum bagi pihak yang melakukan transaksi serta mencegah adanya kerugian yang fatal apabila nantinya pihak kreditur atau penyewa lalai atau tidak memenuhi kewajibannya suatu hari nanti.

Perkembangan ekonomi syariah tidak terlepas dari adanya fatwa dimana kedudukannya merupakan salah satu institusi yang memnerikan jawaban sekaligus solusi terhadap probelematika yang dihadapi oleh lembaga keuangan yang berbasis syariah. Bahkan umat islam pada umumnya menjadikan fatwa ini sebagai rujukan dalam bertindak dan bertingkah laku. Sebab posisi fatwa dikalangan masyarakat umum digunakan petunjuk dalam melakukan kegiatan muamalah. Dalam sistem hukum diindonesia kedudukan fatwa DSN dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai hukum positif dimana sifatnya mengikat bagi

para pelaku ekonomi syariah. Kedudukan fatwa DSN ini sudah berdiri sendiri yaitu wujud fatwa diperlukan karena menjadi pedoman bagi pemerintah dalam membuat peraturan.⁷ Meskipun dalam kajian usl fiqh kedudukan fatwa hanya mengikat pada orang yang meminta fatwa dan yang memberi fatwa. Namun dalam konteks teori ini tidak sepenuhnya dapat diterima karena keadaan dan sifat fatwa ini sudah berkembang dan berbeda dengan fatwa klasik. Teori fatwa harus diperbaharui sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan fatwa. Untuk itu teori fatwa yang hanya mengikat orang yang meminta fatwa tidak lagi relevan. Fatwa ekonomi syariah DSN tidak hanya mengikat bagi praktisi ekonomi syariah saja tetapi masyarakat islam indonesia. Apalagi kini fatwa ini kedudukan fatwa ini semakin kuat melauai regulasinya dalam peraturan Peraturan Bank Indonesia (PBI).⁸

Dari pernyataan diatas sudah sepatutnya Bank Jatim syariah dan lembaga keuangan lain umunya juga harus mengikuti ketentuan yang telah tercantum didalam fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah sebagai acuan dalam menjalankan sistem operasional kegiatannya.

⁷ Yeni Salma Barinti, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), 1.

⁸ Tuthi' Mazidaturrahmah, *Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Wasathah Bisnis Properti Terhadap Sistem Marketing PT Property Syariah Indonesia*, Skripsi.(Malang: UIN Malang, 2016). 13.

Dengan dasar tersebut penulis ingin meneliti tentang penerapan atau implentasi dari janji (*wa'ad*) dalam transaksi pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* khususnya di Bank Jatim Syariah Cabang Sidoarjo. Dimana dalam penerapan IMBT ini janji (*wa'ad*) ini sifatnya wajib dipenuhi yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta atau kontrak perjanjian sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'd*) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah. Selain itu juga apakah penerapannya sudah sesuai dengan aturan yang dibelakukan dalam pembiayaan IMBT oleh Otoritas Jasa Keuangan.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang peneliti angkat disini terbagi menjadi dua yaitu :

1. Bagaimana Imlementasi *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 ?
2. Bagaimana implementasi *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) di Bank Jatim Kantor Cabang Sidoarjo ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti terbagi menjadi dua yaitu :

1. Untuk menganalisis Implementasi *wa'ad* dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012.
2. Untuk memaparkan implementasi *wa'ad* dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) di Bank Jatim Kantor Cabang Sidoarjo.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki nilai manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam rangka perluasan dinamika ilmu pengetahuan hukum. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Dari aspek keilmuan (teoritis) dapat memperkaya khazanah baik pemikiran dalam bagaimana konsep *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dalam ruang lingkup hukum di Indonesia. Serta nantinya dapat dijadikan rujukan perbandingan penelitian dengan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penulis dalam penelitian ini diharapkan sebagai pertimbangan dan dapat bermanfaat secara praktis, yaitu dapat digunakan oleh para

masyarakat ataupun para pemangku jabatan dalam menetapkan kebijakannya yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

E. Definisi Operasional

Tujuan dari adanya definisi operasional adalah untuk menghindari kesalahan dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah dalam judul skripsi. Sesuai dengan judul penelitian **“Implementasi *Wa’ad* Dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 (Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)”**, maka definisi operasional yang perlu dijelaskan yaitu :

1. Impelemntasi

Pelaksanaan; penerapan⁹

2. Wa’ad

Merupakan sebuah janji yang berkaitan dengan pernyataan kehendak dari satu pihak atau seseorang atau subjek hukum tertentu untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yang baik dimasa yang akan datang.¹⁰

3. Akad

Termasuk salah satu perbuatan hukum (Tasharruf) dalam hukum islam. Dalam terminologi fiqih akad diartikan sebagai pertalian antara ijan (Pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan

⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi keempat* (Jakarta: Gramedia Utama, 2008), 529.

¹⁰ Jaih Mubarak dan Hasaudin, *“Teori al-wa’ad dan Implentasinya dalam Regulasi Bisnis Syariah,”* Ahkam: Vol XII, 2 (Juli, 2012), 79.

ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh terhadap objek perikatan yang sesuai dengan hukum syariah.¹¹

4. Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik

Merupakan kombinasi akad dimana terjadi akad sewa-menyewa (ijarah) yang diikuti dengan adanya jual beli atau hibah barang pada masa akhir sewa.¹²

5. Bank Jatim syariah

Merupakan lembaga keuangan syariah yang melakukan pengembangan serta inovasi guna memberikan layanan finansial yang terbaik sesuai kebutuhan nasabah melalui beragam produk dengan prinsip syariah.¹³

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika laporan penelitian berisikan :

Bab I adalah pendahuluan yang berisi tentang metodologi penyusunan dalam laporan penelitian yang meliputi sub bab, antara lain latar belakang masalah yang mendasari penulis untuk melakukan penelitian tentang janji (*wa'ad*) dalam akd *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, kemudian dari latar belakang tersebut akan terangkum dalam rumusan masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini. Rumusan masalah tersebut mengkaitkan dengan bagian penting yang menjelaskan hasil yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu tujuan penelitian. Ketika tujuan

¹¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), 45.

¹² Ismail, *Perbankan Syariah* (Kencana Prenada Media Group, 2011), 159-160.

¹³“Bank Jatim Syariah”, <http://www.bankjatim.co.id/id/syariah/profil>, diakses tanggal 18 mei 2017.

penelitian sudah ditetapkan diawal maka penting pula diuraikan mengenai manfaat penelitian yang mengandung kegunaan dan kontribusi hasil penelitian untuk masyarakat maupun pihak yang dimaksudkan dalam penelitian ini. Selanjutnya pada sub bab terakhir bagian ini menjelaskan mengenai sistematika penulisan yang menguraikan secara singkat runtutan penulisan yang ada dalam penelitian ini.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka berisi sub bab penelitian terdahulu dan kerangka teori atau landasan teori. Penelitian terdahulu berisi tentang informasi penelitian yang dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam bentuk buku yang sudah diterbitkan maupun berupa disertasi, tesis atau skripsi yang belum diterbitkan atau jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan fokus penelitian, baik secara substansial maupun metode-metode, mempunyai keterkaitan dengan permasalahan penelitian guna menghindari duplikasi dan selanjutnya dijelaskan mengenai perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Sedangkan pada kerangka teori atau landasan teori berisikan mengenai teori sebagai landasan untuk menganalisis setiap permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Adapun landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini berisi tentang konsep *wa'ad* dan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlík* serta fatwa yang digunakan sebagai landasan teoritis untuk mengkaji dan menganalisis masalah serta teori-teori yang mempunyai relevansi dengan penelitian terkait.

Bab III adalah Metodologi Penelitian yang dijadikan sebagai instrumen dalam penelitian untuk menghasilkan penelitian yang lebih terarah dan sistematis. Dalam metode penelitian akan dijelaskan secara lengkap mengenai jenis penelitian yang digunakan untuk menentukan ruang gerak penelitian, kemudian terdapat pendekatan penelitian sebagai tempat penggalian informasi utama penelitian. Mencantumkan sumber data yang diperoleh peneliti untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya metode pengumpulan data yang berisikan tatacara pengumpulan data yang dilakukan peneliti. Setelah data diperoleh oleh peneliti maka yang dilakukan yaitu pengolahan data sehingga peneliti mendapatkan keabsahan data.

Bab IV adalah hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang paparan dan uraian data-data yang diperoleh dari berbagai metode pengumpulan data. Pada bagian ini akan menguraikan tentang analisis data yang berupa fokus penelitian kemudian dikorelasikan dengan teori dan konsep yuridis dalam penelitian ini.

Bab V penutup berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran merupakan usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat dan usulan atas anjuran untuk penelitian ini berikutnya disamping yang akan datang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan sesuatu yang penting sebagai bentuk tolak ukur dalam suatu penelitian untuk mengetahui perbedaan tentang substansi isi penelitian. Adapun penelitian-penelitian terdahulunya antara lain :

2.1 Tabel Penelitian Terdahulu

No	Judul	Nama	Perbedaan	Persamaan
1	Tesis dengan judul “Konsekuensi Hukum Wa’ad Perbankan Syariah (Analisis Fikih Pada Akta Wa’ad Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri)	Irwan Maulana dari Universitas Indonesia Program Pascasarjana Program Studi Kajian Timur Tengah dan Islam Jakarta Tahun 2011	Pada tesis yang ditulis oleh Irwan Mulana, penelitian beliau lebih memfokuskan kajian pembahasannya pada konsekuensi hukum atau dengan kata lain akibat hukum yang timbul dari adanya wa’ad dalam usaha perbankan syariah khususnya pada bank Muamalat dan bank Mandiri dan peneliti cenderung membandingkan diantara kedua bank tersebut. Kemudian pada subjek atau pelaku usaha perbankan yakni perbankan	Antara penelitian yang ditulis oleh penulis dan yang ditulis oleh Irwan Mulana terdapat persamaannya yaitu sama-sama menggunakan penelitian lapangan.
2	Tesis dengan judul Kesalahan Penerapan Fatwa DSN Nomor 45/DSN-MUI/II/2005 Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia	Priambodo Trisaksono dari Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan Universitas Indonesia tahun 2009	Pada tesisi yang ditulis oleh Priambodo Trisaksono lebih memfokuskan pembahasannya pada pembiayaan platfon diperbankan	Objek yang diteliti sama-sama mengenai wa’ad dan akad.

	(Analisa Terhadap Penerapan Akta Wa'ad Studi Kasus Pada Bank Syariah X &Y)		syariah indonesia dengan dasar fatwa DSN tentang Line Facility. Selain itu metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan tipe penelitian evaluatif dan problem solution dalam memperoleh perbedaan antara wa'ad dan akad.	
3	Jurnal dengan judul Teori <i>Al-Wa'D</i> Dan Implementasinya Dalam Regulasi Bisnis Syariah	Jaih Mubarak dan Hasanudin	Dalam jurnal ini penulis lebih terfokus tentang bagaimana pemenuhan wa'ad secara umum dalam lembaga keuangan syariah terhadap semua produk yang dikeluarkannya.	Pada penelitian ini objeknya sama-sama mengenai wa'ad dalam fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah
4	Jurnal penelitian dengan judul "Implikasi Ftawa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik	Luluk Farida dan Achmad Zaky, MSA., Ak., SAS., SMA., CA	Pada jurnal penelitian yang ditulis oleh Luluk Farida dan Achmad Zaky lebih memfokuskan pada implikasi hukum yang timbul akibat dari ijarah muntahiyah bi	Pada penelitian yang ditulis oleh penulis sendiri dan Pada jurnal penelitian yang ditulis oleh Luluk Farida dan Achmad Zaky sama

			al-tamlik, sementara penelitian penulis sendiri lebih terfokuskan pada implementasi wa'ad dalam akad IMBT. Analisis yang digunakan pun berbeda dimana, pada jurnal ini menggunakan analisis PSAK akuntansi saja pada penulis menggunakan aturan dari OJK yang mengatur secara keseluruhan. Selain itu pada penelitian ini lebih terfokus pada penelitian yang sifatnya keperpustakaan saja.	membahas tentang wa'ad dalam pembiayaan IMBT terhadap munculnya fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah
--	--	--	---	--

Irwan Maulana dari Universitas Indonesia Program Pascasarjana Program Studi Kajian Timur Tengah dan Islam Jakarta Tahun 2011, tesis dengan judul “Konsekuensi Hukum *Wa'ad* Perbankan Syariah (Analisis Fikih Pada Akta *Wa'ad* Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri). Dalam penelitian ini, Irwan Maulana menganalisis konsekuensi hak dan kewajiban dalam praktek *Wa'ad* pada Perbankan Syariah dengan pendekatan Fikih, agar dapat menemukan konsep *Wa'ad* yang dapat menjamin kepastian Hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Pemilihan

sampel dari Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri karena keduanya merupakan Bank Syariah yang memiliki perkembangan paling signifikan dan juga sebagai Bank Syariah dengan aset terbesar di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *Wa'ad* pada Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri belum mencapai kesesuaian dengan konsep Fikih, karena praktik *Wa'ad* pada Bank Syariah harus disertakan rekening Hamish Jiddiyah (*Security Deposit*) yang mewujudkan kebulatan tekad dari pihak yang dijanjikan untuk membeli aset atau komoditas yang dijanjikan.

Tesis dari Priambodo Trisaksono dari Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan Universitas Indonesia tahun 2009 dengan judul “Kesalahan Penerapan Fatwa DSN Nomor 45/DSN-MUI/II/2005 Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia (Analisa Terhadap Penerapan Akta *Wa'ad* Studi Kasus Pada Bank Syariah X & Y)”. Didalamnya menjelaskan tentang penerapan *Wa'ad* pada fasilitas pembiayaan plafon di perbankan syariah Indonesia dengan dasar Fatwa DSN tentang *Line facility*. Namun demikian penerapan dan pemahamannya masih tumpang tindih dengan *akad*, sehingga dapat menyebabkan suatu akad menjadi tidak efektif bahkan cacat hukum.

Jurnal Jaih Mubarak dan Hasanudin dengan judul “Teori *Al-Wa'ad* Dan Implementasinya Dalam Regulasi Bisnis Syariah”. Dimana didalamnya meneliti tentang Ulama berbeda pendapat tentang hukum memenuhi janji dianjurkan (*sunah/wajib diniyya*) dan wajib secara hukum

(*qadha'iyya*). *Wa'ad* yang merupakan bagian dari rangkaian akad *mu'awadhat* (*tijari*) dapat di *mulzim* kan dengan dua cara. Pertama, pihak-pihak sepakat dan dinyatakan secara eksplisit dalam dokumen kontrak (akta) bahwa *wa'd* yang dilakukan bersifat mengikat sehingga wajib dipenuhi oleh pihak-pihak (wajib *ittifaqiyya*) apabila sebab atau syaratnya telah terpenuhi atau kedua, pihak regulator membuat dan memberlakukan peraturan perundang-undangan menyatakan bahwa *wa'd* yang terdapat dalam rangkaian akad *mu'awadhat* dinyatakan sebagai *wa'd* yang bersifat mengikat sehingga para pihak diwajibkan untuk memenuhinya (wajib *qanuniyya*), apabila sebab atau syaratnya telah terpenuhi.

Jurnal Luluk Farida dan Achmad Zaky, MSA., Ak., SAS., SMA., CA dengan judul “Implikasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik”. Dalam jurnal penelitian ini Luluk Farida dan Achmad Zaky bertujuan untuk mendeskripsikan implikasi yang timbul dari Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012 pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Penelitian ini menganalisis praktik akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terhadap pedoman yang mengaturnya yaitu Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*. Metode penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan studi kepustakaan. Hasiltemuan pada penelitian ini menunjukkan bahwa Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012 memang sangat diperlukan oleh transaksi yang menggunakan *Wa'ad* khususnya transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* karena mampu

mendatangkan manfaat yaitu kepastian hukum dan terjaminnya keberlangsungan akad. Namun dampak lain yang timbul setelah penerbitan Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012 yaitu akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berisiko *Ta'alluq* dan berpotensi memenuhi kriteria jual beli bersyarat. Merujuk pada PSAK 107 ternyata Fatwa DSN-MUI No.85/DSNMUI/ XII/2012 juga mengakibatkan ada risiko terpenuhinya kriteria *Capital Lease* pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Dari pemaparan beberapa judul Tesis atau punjurnal diatas peneliti berniat menjadikan data diatas sebagai acuan untuk membedakan dimana fokus pembahsan penulis yang ingin penulis teliti. Dalam proposal ini penulis lebih terfokus kepada penerapan atau implementasi *wa'ad* (janji) suatu pembiayaan kegiatan perbankan syariah yakni *Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* setelah adanya putusan Majelis Ulama Indonesia dan Dewan Syariah Nasional Terhadap Putusan Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 yang ada di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

B. Akad

1. Definisi Akad

Secara etomologis perjanjian dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah* atau *akad*. Dalam bahasa indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu

perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang yang lain atau lebih.¹⁴

Dalam alqur'an sendiri setidaknya ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu "kata *akad (al-aqdu)* dan kata *'ahd (al-'ahdu)*, al quran memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam al qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian."¹⁵

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al-'ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, yang telah disyaratkan dalam al-Qur'an.¹⁶

Rumusan diatas menggambarkan bahwasannya perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang ingin dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan .

Dengan demikian akad diwujudkan dalam ijab qabul yang dilakukan

¹⁴Chairuaman Pasaribu dan Suhrawadi .K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika,2004), 1.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), 247

¹⁶ Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2001), 248.

oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan ketentuan syariat.¹⁷ Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam ketentuan pasal 1 ayat (3) dikemukakan bahwa “akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.”¹⁸ Selain itu kata akad juga dibahas dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yakni akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwasannya akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak pada pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik.²⁰

2. Definisi Perjanjian Secara Umum

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*, kedua nya berasal dari bahasa Belanda. Kemudian istilah ini banyak digunakan dalam literatur diberbagai buku

¹⁷ Wahbah Zuhaili, *Al- fiqh Islami wa Adillatuhu* Juz IV (Jakarta: Gema Insani, 2011), 81

¹⁸ Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah

¹⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) BAB I Ketentuan Umum pasal 20 ayat (1).

²⁰ Abdul Ghafur, *Perbankan Syariah Di Indonesi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), 52-53.

diperpustakaan tak terkecuali dalam kajian keilmuan hukum yang cakupannya masuk kedalam KUH perdata.²¹

Hal tersebut berarti bahwa untuk verbentenist terdapat tiga istilah indonesia, yaitu perikatan, perjanjian dan perutusan, sedangkan untuk istilah overeenkomst dipakai untuk dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan. Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²²

Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau yang dinamakan perikatan. dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang (pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian atau perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian. Dan perikatan adalah untuk memberikan sesuatu untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.²³

Antar perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut :

²¹ Soebekti dan Tjiptosidibio,

²² R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), 3.

²³ Pasal 1234 KUH Perdata

- 1) Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri para pihak yang bersangkutan yang mengikat diri tersebut, sedangkan
- 2) Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak parapihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.

Kata kontrak dalam kehidupan bermasyarakat khususnya kita serngkali disalah artikan bahwasannya kontrak itu berbeda dengan perjanjian. Namum hal itu tidak demikian, sebenarnya kontrak tidak lain adalah perjanjian menurut istilah hukum. Jadi tidak ada perbedaan antara istilah kontrak dengan perjanjian. Dalam melakukan hubungan perjanjian atau kontrak tentunya tak lepas dari yang namanya akta. Akta sendiri merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak yang dimaksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat

digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan untuk ditanda tanganinya surat untuk dapat disebut akta terdapat dalam pasal 1869 BW. Sebagai alat bukti tertulis surat dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan bukan akta, sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autenti dan akta dibawah tangan.²⁴

Kata sepakat para pihak dalam suatu perjanjian itu harus dinyatakan. Pernyataan itu ada kalanya sesuai dengan kehendaknya, tetapi mungkin pula pernyataan seorang itu tidak sesuai atau tidak selaras dengan kehendaknya. Sehubungan dengan hal ini, untuk menentukan telah terjadinya kata sepakat, ada beberapa teori sebagai berikut :

1) Teori kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini jika kita mengemukakan pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka kita tidak terikat pada pernyataan ini. Dengan demikian tidak terjadi suatu perjanjian.

2) Teori pernyataan (*Verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kebutuhan masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegangan pada apa yang dinyatakan. Jadi jika kita mengemukakan pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka kita tidak terikat kepada pernyataan itu. Dengan demikian telah terjadi perjanjian.

²⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), 5.

3) Toeri kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat terjadi jika ada pernyataan yang secara objektif tanpa dipercaya. Teori inilah yang sekarang dianut, juga oleh yurisprudensi.²⁵

3. Rukun Akad

Kontrak-kontrak dalam Islam mengandung rukun dan syarat yang perlu dipatuhi. Kegagalan memenuhi segala rukun dan syarat tersebut akan memberi kesan buruk kepada akad. Jika akad tersebut tidak sah, maka segala yang berkaitan dengannya juga tidak sah. Akad hanya boleh terbentuk apabila memenuhi rukun-rukun yang telah ditetapkan oleh Islam. Menurut mayoritas ulama, akad terbentuk melalui tiga rukun yaitu:

1) *Al-'aqidain*

Dua pihak yang berakad. Yaitu semua pihak yang terlibat secara langsung dengan akad seperti penjual dan pembeli dalam akad *bai'* (jual beli) serta penyumbang modal dan pekerja dalam akad *mudharabah*.

2) *Mahallul aqd*

objek akad yaitu sesuatu yang hendak diakadkan seperti kata dalam akad sewa dan beli atau rumah dalam *akad bai' Bithaman Ajil* (BBA).

²⁵ Komariah, *Hukum Perdata Edisi Revisi* (Malang: UMM Press:2016), 150.

3) *Sighah*

Yaitu *ijab* (tawaran) dan *qabul* (penerimaan). Ia dilafadkan secara lisan atau tertulis oleh mereka yang berakad. Shighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada dihati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat dan tulisan.²⁶

Para ulama menetapkan tiga syarat yang terdapat didalam *ijab qabul*, yakni :

- a) *Ijab* dan *qabul* harus jelas maksudnya yang dikehendaki sehingga dapat dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad.
- b) Antara *ijab* dan *qabul* itu harus sesuai
- c) Antara *ijab* dan *qabul* harus bersambung dan pihak yang berakad berada pada tempat yang sama dan dihadiri oleh kedua belah pihak atau tidak pada satu tempat namun keduanya sudah saling mengetahui keberadaannya.²⁷

Para ulama fiqih dalam Mazhab Hanafi berbeda pandangan dengan mayoritas ulama. Bagi mereka, “rukun akad hanya satu saja yaitu: *sighah* (*ijab* dan *qabul*). *Al-aqidain* dan *mahallul aqd* adalah syarat akad karena ia bersifat internal (*dakhil*) dan teknikal.”²⁸

²⁶ Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 46

²⁷ Syafei, *Fiqh Muamalah*, 52.

²⁸ Syafei, *Fiqh Muamalah*, 74.

4. Sifat-sifat Akad

Segala bentuk *tasharuf* (aktivitas hukum) termasuk akad memiliki dua keadaan umum yakni :²⁹

1) Akad Tanpa Syarat

Akad *munjiz* adalah akad yang diucapkan seseorang tanpa adanya pemberian batasan dengan suatu kaidah atau tanpa adanya penetapan suatu syarat tertentu.

2) Akad *ghair munjiz*

Akad *ghair munjiz* adalah adakad yang diucapkan seseorang dan dikaitkan dengan suatu hal atau dengan syarat tertentu (*ta'liq*).

5. Sahnya Perjanjian

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu sah apabila memenuhi persyaratan yakni :

1) Kesepakatan

Yang dimaksud kesepakatan ialah sepakatnya para pihak untuk mengikat diri artinya kedua belah pihak dalam perjanjian harus harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri. Perjanjian tidak sah apabila dibuat atau didasarkan pada paksaan, penipuan dan kekhilafan.

2) Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk

²⁹ Syafei, *Fiqh Muamalah*, 67-68.

kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa. Orang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan belum kawin.³⁰ Selain itu orang yang dianggap tidak cakap hukum yaitu orang yang berada dibawah pengampuan. Yang terakhir juga terdapat perempuan yang telah kawin.³¹

3) Suatu hal tertentu

Menurut KUH Perdata suatu hal tertentu adalah suatu hal yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya.³² Selain itu juga berlaku bagi barang-barang yang hanya dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.³³

4) Suatu sebab yang halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualian yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesuasilaan.³⁴

³⁰ Pasal 330 KUH Perdata

³¹ Pasal 1330 KUH Perdata ayat (3)

³² Pasal 1333 KUH Perdata

³³ Pasal 1332 KUH Perdata

³⁴ Pasal 1335 KUH Perdata

6. Perbedaan Perjanjian

Menurut hukum bentuk-bentuk perjanjian dibedakan menjadi berikut :

- 1) Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban (pasal 1314 KUH perdata).
- 2) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik
- 3) Perjanjian konsensual dan perjanjian real..
- 4) Perjanjian formil

Selain itu masih ada 2 perjanjian yakni perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus (perjanjian bernama) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenakan dengan suatu nama tertentu (perjanjian tidak bernama)³⁵ perjanjian bernama contohnya perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, dan sebagainya. Perjanjian tidak bernama yakni perjanjian yang dalam praktik sehari-hari ada tetapi tidak diatur dalam undang-undang secara khusus, contohnya perjanjian sewa-beli, perjanjian jual-beli secara mencicil atau angsuran, perjanjian *franchise* dan lain-lain.

7. Akibat hukum suatu perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- 1) Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 ayat 1 KUH perdata), asas janji itu mengikat.

³⁵ Pasal 1319 KUH perdata

- 2) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (pasal 1340 KUH perdata) dan perjanjian dapat memikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (pasal 1317 KUH perdata).
- 3) Konsekuensi bagi para pihak dalam perjanjian secara sepihak menarik diri dari akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (pasal 1338 ayat 2 KUH perdata).
- 4) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (pasal 1338 ayat 2 KUH perdata) yaitu seperti yang termuat dalam pasal 1571, pasal 1649, pasal 1813 KUH perdata.
- 5) Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (pasal 1338 ayat 3 KUH perdata).

C. Wa'ad

1. Definisi

Dalam konsep *wa'ad* ulama telah menjelaskan arti *wa'ad* secara bahasa (pengertian etimologi) maupun secara istilah. Terminologi *wa'ad* bukan hanya dikenal dalam ilmu fiqih, tetapi dalam ilmu kalam, dengan diperkenalkannya konsep *wa'ad* yang disandingkan dengan kata *wa'id* (*al wa'd wa al-wa'id*) yang berarti janji dan ancaman dari Allah. Arti kata *wa'd* secara bahasa diantaranya adalah *hadda* yang berarti ancaman (*al-wa'id*) dan *takhawwafa* (manakut-nakuti). Dari segi cakupannya, *al-wa'd* mencakup perbuatan baik dan buruk meskipun

pada umumnya janji digunakan untuk melakukan perbuatan baik. Dalam literatur fiqih, digunakan dua kata yang sebenarnya satu akar, yaitu *al-wa'd* dan *al-'idah*.³⁶

Arti *wa'd* secara istilah oleh ulama dijelaskan dengan penjelasan yang beragam, akan tetapi, unsurnya relatif sama yaitu :

- a. Pernyataan dari pihak atau seseorang (subyek hukum) untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu.
- b. Perbuatan tersebut dilakukan dimasa yang akan datang (*istiqbal*).

Dari segi norma, perbuatan yang dijanjikan termasuk perbuatan baik. Dengan demikian, *wa'd* secara istilah berarti pernyataan kehendak dari pihak atau seseorang atau subjek hukum tertentu untuk melakukan suatu perbuatan yang baik (atau tidak melakukan perbuatan buruk) dimasa yang akan datang.³⁷

Akad dan *Wa'ad* dalam pandangan *fiqih muamalah* merupakan hal yang berbeda meskipun keduanya memiliki pengertian yang hampir sama karena merupakan suatu bentuk perjanjian. Akad merupakan suatu kesepakatan yang dibentuk bersama antara kedua belah pihak atau lebih baik secara lisan, isyarat, maupun tulisan yang memiliki implikasi atau dampak hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Sedangkan *Wa'ad* adalah janji antara satu pihak kepada pihak lainnya,

³⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, "Terori *al-wa'ad* dan Implementasinya dalam regulasi Bisnis Syariah", *Ahkam: Voll XII*, 2 (Juli,2012), 79.

³⁷ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Terori al-wa'ad dan Implementasinya dalam regulasi Bisnis Syariah*, 80.

dimana pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apapun terhadap pihak lainnya.³⁸ Didalam *Wa'ad* bentuk dan kondisinya belum ditetapkan secara rinci sekaligus spesifik. Apabila pihak yang berjanji tidak dapat memenuhi janjinya, maka sanksi yang diterimanya lebih mengarah pada sanksi moral saja. Hal ini tentunya berbeda dengan akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak dimana kedua belah pihak yang saling bersepakat terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih hulu. Dalam akad, bentuk dan kondisinya sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik. Apabila salah satu atau kedua pihak yang terikat dalam kontrak atau perjanjian itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia/mereka menerima sanksi seperti apa yang sudah disepakati dalam akad.³⁹

2. Dasar Hukum *Wa'ad*

Firman Allah dalam Qur'an Surat Al-maidah ayat 1⁴⁰

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

“hai orang yang beriman! Tunaikanlah akad-akad itu...”

³⁸ Irwan Maulana, “Konsekuensi Hukum *Wa'ad* Perbankan Syariah (Analisis Fikih pada Akta *W*Analisis Fikih pada Akta *Wa'ad* Bank Muamalat Indonesia Dan Bank syariah mandiri), Tesis M. Si(Jakarta: Universitas Indonesia, 2011), 4.

³⁹ Rohman, “Macam-macam Akad Dalam Akad Lembaga Keuangan Syariah”, <https://sithobil.wordpress.com/2012/01/16/macam-macam-akad-dalam-akad-lembaga-keuangan-syariah/>. Diakses tanggal 4 maret 2017.

⁴⁰ QS, Al-maidah(5):1

QS. Al-Isra' ayat 34⁴¹

.....وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا.

“..... dan tunaikanlah janji-janji itu, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung jawaban...”

QS. Al-Baqarah 283⁴²

..... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ.....

“..... maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dapat dipercaya itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya.....”

Hadis riwayat Imam Bukhari :

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: أية المنافق ثلاث إذا حدث كذب وإذا أؤتمن خان وإذا وعد أخلف

Dari Abi Hurairah Ra Dari Nabi SAW, beliau bersabda: “ciri-ciri munafik ada tiga: 1. Jika berbicara ia berbohong; 2. Jika dipercaya, ia berkhianat dan 3. Jika berjanji dia ingkar.”

Kaidah fikih⁴³ :

الأصل في الأشياء الإباحة إلا أن يدل دليل على التحريم.

⁴¹ QS, Al-Isra'(17):34

⁴² QS, Al-Baqarah(2):283

⁴³ Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi, 1987), 133.

“pada dasarnya, segala sesuatu (bentuk mu’amalat) boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

أينما وجدت المصلحة فثم حكم الله.

“Dimana terdapat kemaslahatan, disana terdapat hukum Alloh”.⁴⁴

D. Hubungan Akad dan Wa’ad

Dalam khazanah fikih terdapat tiga kata yang saling berhubungan dengan *al-wa’d*, yaitu: *al-wa’d*, *al-’ahd*, dan *al-’aqd*. Kata *al-’ahd* beberapa kali disebutkan dalam Alqur’an. Para ahli tafsir (*mufasssir*) dan para pakar fikih menjelaskan bahwa “arti dari kata *al-’ahd* secara istilah mencakup seluruh kewajiban bagi manusia yang dibebankan oleh Allah, baik yang berkenaan dengan hak-hak Allah maupun yang berkenaan dengan hak-hak hambanya.”⁴⁵ Sedangkan janji adalah seluruh kewajiban manusia yang dibebankan oleh Allah yang berkaitan dengan hak-hak hambanya semata. Dengan demikian, *al wa’ad* merupakan bagian dari *al-’ahd*.

Akad (*al-’aqd*) secara bahasa antara lain berarti *rabth* (mengikat), seperti kata-kata *rabth al-habl* (menyimpulkan atau mengikat tali), mengokohkan/ merativisasi (*al-tahakkum*), dan persetujuan. Sedangkan arti akad secara istilah dijekaskan ulama dalam arti umum dan dalam arti khusus. Akad dalam arti umum dijelaskan menjadi dua bentuk. Pertama,

⁴⁴ Fatwa DSN-MUI N0. 85/DSN-MUI/XII/2012

⁴⁵ Jaih Mubarak dan Hasanudin, “Teori Wa’ad dan Implemetasinya Dalam Regulasi Bisnis Syariah,” *Ahkam*: Vol. XII, 2(Juli, 2012), 81.

pernyataan pihak/seseorang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang bersifat sepihak seperti pernyataan wakaf dari wakif. Kedua, pernyataan dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang merupakan pertemuan dua kehendak (*ijtima' al-iradatayn*). Sedangkan akad dalam arti khusus adalah pertemuan/pertalian/pertautan antara antara pernyataan kehendak dari satu pihak (*ijab*) dengan pernyataan penerimaan/ persetujuan dari pihak lain (*qabul*) yang berpengaruh terhadap obyek akad (*ma'qud 'alayh*).⁴⁶

Akad pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi dua domain. Pertama, akad yang termasuk domain ibadah (*ghayr mahdhah*). Dalam hal ini sepadan dengan akad *ghayr mu'awadhat*, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan menolong atau membantu pihak lain serta mengharap pahala dari Allah. Akad seperti ini bersifat sosial. Kedua, akad yang termasuk akad *mu'awadhat*, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Masing-masing akad tersebut dilihat dari segi perpindahan kepemilikan *ma'qud 'alayh* dapat dibedakan menjadi dua yakni :

- a. Akad yang kepemilikan *ma'qud 'alaih* berpindah (*intiqaal al-milkiyyah*), seperti hibah dalam akad *ghayir mu'awadhat* dan akad *ijarah* dalam akad *mu'awadhat*.

⁴⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, "Teori Wa'ad dan Implemetasinya Dalam Regulasi Bisnis Syariah," *Ahkam*: Vol. XII, 2, 81.

- b. Akad yang kepemilikan *ma'qûd 'alayh*-nya tidak berpindah (*ghayr intiqal almilkiyyah*), seperti *al-qardh* dalam akad bisnis dan akad *al-'ariyah* dalam akad *ghayr mu'aawadhat*.

Akad dirincikan dengan ragam pendekatan. Pertama, ulama membedakan akad menjadi akad *lazim* dan *ghayr lazim*. Kedua, ulama membedakan akad menjadi akad *shahih*, akad *bathil*, dan akad *fasid*. Ketiga, akad dibedakan menjadi akad *nafidz* dan akad *mauquf*; dan keempat, ulama membedakan akad menjadi akad *munjiz*, akad *mu'allaq*, dan akad yang disandarkan dengan waktu yang akan datang (*mudhaf ila al-mustaqbal*).⁴⁷

Dari penjelasan tersebut tergambar bahwa pernyataan kehendak secara sepihak yang dianggap termasuk domain akad pada umumnya adalah akad *tabarru'* (akad *ghayr mu'awadhat*), di antaranya adalah *wakaf*, *wasiat*, sedekah, nafkah, dan zakat. Penjelasan ini menunjukkan bahwa akad pada prinsipnya adalah *ijtima' al-iradatayn* (sepakat para pihak) akan tetapi terdapat pengecualian (*al-mustatsna*), yaitu akad *tabarru'* masih tergolong dalam akad meskipun tidak terjadi kesepakatan para pihak. Seperti yang telah dikatakan Wahbah al-Zuhayli bahwa, “Diantara pernyataan kehendak secara sepihak yang bersifat *mulzim*

⁴⁷ Rafiq Yunus al-Mishri, *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah*, (Damaskus: Dar al-Qalam, 2007), h.58-60.

(mengikat) adalah *ju'alah*, *wakaf*, *ibra'* (pelepasan hak), *wasiat*, *al-yamin* (sumpah), dan *al-kafalah* (penjaminan).”⁴⁸

Sekadar perbandingan dengan hukum positif di Indonesia, *al-wa'd* sepadan dengan janji atau pernyataan pihak tentang kesanggupan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Sedangkan akad sepadan dengan kata perjanjian, yaitu suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain atau di mana dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴⁹ Atas dasar perjanjian tersebut, pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Oleh karena itu, perjanjian termasuk sumber perikatan, karena perjanjian melahirkan hubungan hukum di mana pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dari segi hukum, perikatan muncul karena undang-undang atau karena perjanjian, dan kedudukan perjanjian dari segi hukum adalah undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.⁵⁰

Perjanjian sepadan dengan akad (*al-'aqd*) atau *transaction* (Inggris) karena dalam KUH Perdata dijelaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

⁴⁸ Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* Jilid 5, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), 2922-2924

⁴⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2004), 1.

⁵⁰ KUHPerdata pasal 1338 ayat (1).

c. Suatu hal tertentu.

d. Suatu sebab yang halal.⁵¹

Dengan demikian, janji (*al-wa'd*) pada prinsipnya merupakan pernyataan kehendak. Dalam ilmu hukum dijelaskan mengenai skema pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dilakukan dengan dua cara, yakni secara tegas dan diam-diam. Pernyataan kehendak secara tegas dapat dilakukan secara tertulis, lisan, dan tanda/isyarat. Pernyataan kehendak secara tegas dan tertulis dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan dan akta autentik.⁵² Secara sepihak untuk melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tertentu, sedangkan akad adalah kesepakatan (*toestemming*).⁵³

Dalam hukum positif dan fikih didiskusikan mengenai kesepakatan yang substansi pernyataannya tidak sesuai dengan kehendak pelakunya. Guna menjelaskan hal tersebut, dalam hukum perdata dikenal tiga teori :⁵⁴

- a. Teori kehendak yakni teori yang mengajarkan bahwa terjadinya kesepakatan atau tidak bergantung pada kehendak para pihak.
 - b. Teori pernyataan yaitu teori yang mengajarkan bahwa terjadinya kesepakatan atau belum bergantung pada pernyataan para pihak.
- Apabila terjadi perbedaan antara kehendak dengan pernyataan, maka perjanjian tetap terjadi sesuai dengan pernyataan.

⁵¹ KUHPperdata pasal 1320 ayat (1).

⁵² Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 48.

⁵³ Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, 47.

⁵⁴ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2007), 93-94.

- c. Teori kepercayaan dimana dalam teori ini mengajarkan bahwa terjadinya kesepakatan atau tidak bergantung pada kepercayaan atau amanah, yaitu terjadinya kesepakatan atau tidak bergantung pada pihak yang menyatakan kehendak, apakah pihak-pihak tersebut dapat dipercaya atau tidak.

E. Ijarah

1. Definisi

Menurut etimologi, ijarah adalah بيع المنفعة (menuai manfaat).

Demikian pula artinya menurut terminologi syara'. Berikut merupakan beberapa definisi *ijarah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih :

1) Ulama' Hanafiyah⁵⁵

عَقْدٌ عَلَى الْمُنَا فِعْوُ بِعَوَضٍ

Artinya

“Akad atas sesuatu kemanfaatan dengan pengganti”

2) Ulama' Asy-syafi'iyah⁵⁶

عَقْدٌ عَلَى مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَا حَةٍ قَا بِلَةٍ لِلْبَدَلِ وَالْإِبَا حَةٍ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima penggantian suatu barang dengan pengganti tertentu.”

⁵⁵ Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 46.

⁵⁶ Syafei, *Fiqh Muamalah*, 46.

3) Ulama' Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِكُ مَنْ فَعَلَ شَيْئًا مَبَا حَةً مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

Dari pendapat beberapa ulama' diatas dapat kita peroleh pengertian dari *ijarah* adalah sebagai suatu jual beli jasa dengan adanya pembayaran upah tertentu atas pemanfaatan suatu barang.

Salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada nasabah adalah pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad sewa menyewa (*ijarah*). Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional⁵⁷, “*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 itu sendiri.” Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁵⁸ *Ijarah* juga bisa diartikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah, sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas suatu barang itu sendiri.

Inti dari perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang berkaitan dengan pemberian manfaat kepada pihak penyewa dengan kontraprestasi berupa biaya sewa. Bank syariah selaku institusi

⁵⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 9/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

⁵⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis fiqh dan keuangan cetakan ke tiga* (Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada, 2006),h.137.

keuangan menyediakan pembiayaan kepada nasabah dalam bentuk sewa-menyewa, baik sewa murni atau sewa yang memberikan opsi kepada nasabah selaku penyewa untuk memiliki objek sewa diakhir perjanjian sewa atau lebih dikenal dengan *ijarah muntahiyah bi al-tamlík* (*ijarah wa iqtina*). *Ijarah wa iqtina* bisa memakai mekanisme janji hibah maupun mekanisme janji menjual, dimana janji tersebut akan berlaku diakhir masa sewa.⁵⁹

2. Dasar hukum Ijarah

Landasan hukum akad sewa-menyewa (*ijarah*) yakni dalam A-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233⁶⁰

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”

Sedangkan landasan sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh A-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW mengemukakan :

“Berebamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”.

⁵⁹ Abdul Ghafur Anshari, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah mada University Press, 2007),h.120-121

⁶⁰ QS. Al-Baqarah (2): 233

Juga dapat kita jumpai dalam hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan An Nasa'i dari Abu Waqqash r.a. berkata :

عَنْ سَعْدِ بْنِ وَقَّاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ (رواه أحمد، وأبو داود والنسائي)

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rosululloh melarang kami cara itu dan memberintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”

Sedangkan didalam ijma' ulama itu berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad ijarah atau perjanjian sewa-menyewa. Hal ini juga sesuai dengan prinsip muamalah yakni diperbolehkan, kecuali ada dalil yang melarangnya.

Landasan ijarah juga dapat kita jumpai dalam hukum positif yakni dalam undang-undang N0. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Hal ini dapat kita baca dalam ketentuan pasal 1 ayat 13 yang mendefinisikan mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui undang-undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, antara lain pasal 1 angka 25 yang intinya menyebutkan bahwa “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan

dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.⁶¹

Pembiayaan berdasarkan transaksi *ijarah* dan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sebagai usaha produk penyaluran dana juga mendapatkan dasar hukum PBI No. 19/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan Prinsip syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, sebagaimana ynag telah diubah dengan PBI No. 10/PBI/2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan antara lain pemenuhan prinsip syariah sebagaimana dimaksud, dilakukan melalui kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan mempergunakan antara lain akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istisna'*, *ijarah*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dan *qardh*.

Ketentuan pelaksanaan *ijarah* secara khusus diatur didalam Fatwa Dewan Syarian Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.

3. Rukun Ijarah

Disamping itu mengenai produk bank berupa *ijarah* ini juga telah diatur dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Didalam pelaksanaan *ijarah* harus memenuhi rukun

⁶¹ undang-undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

dan syaratnya agar pelaksanaannya sesuai dengan prinsip keislaman yakni :⁶²

a. Pernyataan ijab dan kabul.

Para pihak yang berakad terdiri dari pemberi sewa (*lessor*), pemilik aset, LKS/lembaga keuangan syariah dan penyewa (*lesse*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).

b. Objek kontrak berupa pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.

c. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena merupakan rukun yang harus ditempuh sebagai ganti dari sewa dan bukan dari aset itu sendiri.

d. *Sighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang setara, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS, Bank) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

F. Ijarah Muntahiyah Bi Al-tamlik

1. Definisi

Al-Bai' wal Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *bai'* dan akad *ijarah*. *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa

⁶² Abdul Ghafur Anshari, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah mada University Press, 2007), 1222-123.

sewa. *Ijarah* merupakan kontrak antara bank syariah sebagai pihak yang menyewakan barang dan nasabah sebagai penyewa, dengan menentukan biaya sewa yang telah disepakati oleh pihak bank dengan penyewa. Barang-barang yang dapat disewakan pada umumnya yaitu aset tetap, seperti gedung, mesin, peralatan, kendaraan dan aset tetap lainnya. Dalam transaksi perbankan, bank membeli aset tetap kepada supplier kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa yang tetap hingga jangka waktu tertentu. Bank dapat membeli aset tetap dari supplier yang ditunjuk oleh bank syariah, kemudian aset tetap tersebut disewakan kepada nasabah.⁶³

Dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, pemindahan hal milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada masa akhir sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak

⁶³ Ismail, *Perbankan syariah* (Kencana Prenadamedia group, 2011), 159-160.

penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu diakhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan diakhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada *Al-Bai' wal Ijarah Muntahiyah Bi Al-tamlik* (IMBT) dengan sumber pembiayaan dari *Unrestricted Investment Account* (URIA), pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai cash in setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada pihak nasabah yang dilakukan secara bulanan juga.⁶⁴

Ketentuan mengenai *Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* juga diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai berikut :

- a. Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *ijarah muntahiya bi al-tamlik* (pasal 321 KHES).
- b. Dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* suatu benda atau *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dengan *musta'jir* (pihak penyewa)

⁶⁴ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis fiqh dan keuangan cetakan ke tiga* (Jakarta: PT Rajawali Grafindo Persada, 2006),h.149.

- diakhiri dengan pembelian *ma'jur* (objek *ijarah*) oleh *musta'jir* (pihak penyewa) (pasal 322 KHES).
- c. *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad (pasal 323 (1) KHES).
- d. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* berakhir (pasal 323 (2) KHES).
- e. *Musta'jir* (penyewa) dalam akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dilarang menyewakan dan/atau menjual *ma'jur* (benda) yang disewa (pasal 324 KHES).
- f. Harga *ijarah* dalam akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran (pasal 325 KHES).
- g. Pihak *mu'jir* (yang menyewakan) dapat melakukan penyelesaian akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* bagi *musta'jir* (penyewa) yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai kurun waktu yang disepakati, dan penyelesaiannya dapat melalui perdamaian/atau pengadilan (pasal 326 (1 dan 2) KHES).
- h. Pengadilan dapat menetapkan untuk menjual objek *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* yang tidak dapat melunasi oleh penyewa dengan harga pasar yang melunasi utang penyewa (pasal 327 KHES).
- i. Apabila harga jual objek *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* melebihi sisa hutang, maka pihak yang menyewakan harus mengembalikan

- sisanya kepada penyewa. Apabila harga jualnya lebih kecil dari sisa utang tetap wajib dibayar oleh penyewa (pasal 328 (1 dan 2) KHES).
- j. Apabila peminjam tidak dapat melunasi sisa utangnya, maka pengadilan dapat membebaskannya atas izin pihak yang menyewakan (pasal 328 (3) KHES).

2. Dasar Hukum Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik

a. Al-Qur'an

QS. al-Zukhruf : 32⁶⁵

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْخِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian 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.”

QS. al-Qashash : 26⁶⁶

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

⁶⁵ QS. al-Zukhruf (43): 32.

⁶⁶ QS. al-Qashash (28): 26.

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

b. Hadis

Hadits Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda :

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”

Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”

4. Rukum Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa transaksi IMBT merupakan pengembangan transaksi ijarah untuk mengakomodasi kebutuhan pasar. Oleh sebab itu, rukun dari IMBT adalah sama dengan rukun dari ijarah. Adapun rukun IMBT adalah sebagai berikut⁶⁷ :

⁶⁷ Ismail, Perbankan syariah (Kencana Prenadamedia group, 2011), 162.

- a. Orang yang berakad : Penyewa (*Musta'jir*) dan Pemberi Sewa (*Mu'jir/Mu'ajir*).
- b. Sewa/imbalan : Harga Sewa (*Ujrah*)
- c. Manfaat Obyek Sewa (*Ma'jur*)
- d. Sighat (ijab dan kabul) adalah serah terima barang.

5. Syarat Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik

Agar pelaksanaan IMBT sempurna, berikut beberapa syarat dari sahnya akad IMBT :

- a. Syarat Pihak yang berakad : Cakap hukum (Baligh & Berakal)
- b. Syarat Obyek yang disewakan :
 - 1) Manfaat barang dan atau jasa.
 - 2) Barang itu milik sah & sempurna dari *mu'jir* (*milk al-tam*) atau Barang itu tidak terkait dengan hak orang lain.
 - 3) Objek harus bisa dinilai dan dikenali secara spesifik (fisik). Artinya manfaat barang jelas.
 - 4) Manfaat barang dan atau jasa tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang bermanfaat.
 - 5) Manfaat Barang atau jasa bisa langsung diserahkan atau digunakan selama jangka waktu tertentu yang disepakati.
- c. Kemudian juga terdapat Syarat Harga Sewa (*Ujrah*) yaitu :
 - 1) Jelas disebutkan pada saat transaksi berupa uang, dirham, dinar dan lain sebagainya. Menurut Ulama Hanafiyah pembayaran upah

tidak boleh dalam bentuk manfaat yang serupa. Seperti sewa rumah dengan ujroh penyewaan rumah. Namun dalam fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 perihal Pembiayaan *Ijarah* bahwa Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

2) Jelas disebutkan berapa jumlah Ujrah.

d. Adapun dalam Syarat *Sighot* terdapat beberapa syarat yakni :

- 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
- 2) Antara *ijab qabul* (serah terima) harus selaras baik dengan keinginan untuk melakukan kontrak sewa, harga dan jangka waktu yang disepakati.⁶⁸

Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang yang tidak sesuai dengan esensi dari *ijarah*. Misalnya, *mu'jir* menyewakan rumahnya kepada pihak lain dengan syarat ia menempati dulu selama 1 (satu) bulan baru kemudian ia sewakan kepada B. Esensi dari *ijarah* adalah memberikan hak atas manfaat barang pada salah satu pihak yang berakad.

G. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 85/DSN- MUI/XII/2012

Dewan syariah Nasional beserta majelis Ulama Indonesia telah menetapkan fatwa mengenai *wa'ad* atau janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah dalam fatwa No. 85/DSN- MUI/XII/2012. Latar

⁶⁸ Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*

belakang perlunya penetapan fatwa tentang *wa'ad* ini adalah dengan dasar yakni :

1. Bahwa janji (*wa'ad*) sering dugu nakan dalam transaksi keuangan dan bisnis yang bersifat tunggal, paralel dan/atau dalam transaksi yang multi akad (*al-uqud al-murakhabah*).
2. Bahwa *fuqoha* berbeda pendapat (*ikhtilaf*) tentang hukum menunaikan janji (*al-wafa' bi-alwa'd*) sehingga kurang menjamin kepastian hukum.
3. Bahwa industri keuangan syariah dan masyarakat memerlukan kejelasan hukum syariah untuk menjamin kepastian hukum sebagai landasan operasional mengenai hukum menunaikan janji (*al-wafa' bi-alwa'd*) dalam transaksi dan keuangan dan bisnis syariah.

Dasar penetapan fatwa tentang janji (*wa'ad*) didukung dengan adanya pendapat ulama yang menetapkan bahwa menunaikan janji adalah wajib secara hukum, yaitu *pertama* pendapat Imam sa'id Ibn Umar, Samrah Ibn Jundud, Ibn al-Syath al-maliki (Qasim Ibn Abd Allah), Muhammad abd Allah ibn al-'Arabi, Imam Ishaq Ibn Rahawaih, Imam Muhammad al-ghazali dan imam Abu Bakr al-Razi al Jashash. Pendapat *kedua*, yakni pendapat ulama maliki yang menetapkan bahwa “Hukum menunaikan janji adalah wajib secara hukum apabila janji dikaitkan dengan suatu hal (syarat) dan pihak yang diberi janji telah memulai melakukan hal yang dipersyaratkan tersebut.” Selain itu juga terdapat rekomendasi dari *working group* Perbankan Syariah (BI/DSN-MUI dan Ikatan Akuntansi Indonesia/IAI), tanggal 20 Desember 2012. Adapun hasil

pendapat dari peserta Rapat Pleno DSN-MUI tahun 2012 menghasilkan kesepakatan yang sama terhadap pemenuhan janji (*wa'ad*).⁶⁹

Dengan demikian DSN-MUI memutuskan untuk menetapkan janji (*wa'ad*) dalam transaksi dan keuangan Bisnis Syariah pertama dengan ketentuan umum yang isinya :

1. *Janji (wa'd)* adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik (atau tidak melakukan sesuatu yang buruk) kepada pihak lain (*mau 'ud*) di masa yang akan datang.
2. *Wa 'id* adalah orang atau pihak yang menyatakan janji (berjanji).
3. *Mau 'ud* adalah pihak yang diberjanji oleh *wa 'id*.
4. *Mau 'ud bih* adalah sesuatu yang dijanjikan oleh *wa'id* (isi *wa'd*).
5. *Mulzim* adalah mengikat; dalam arti bahwa *wa'id* wajib menunaikan janjinya (melaksanakan *mau 'ud bih*), serta boleh dipaksa oleh *mau 'ud* dan/atau pihak otoritas untuk menunaikan janjinya.

Ketentuan kedua mengenai ketentuan hukum Janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa ini. Kemudian ketentuan khusus terkait pihak yang berjanji (*Wa'id*) yakni *Wa'id* harus cakap hukum (*ahliyyat al-wujub wa al-ada'*). Dalam hal janji dilakukan oleh pihak yang belum cakap hukum, maka efektivitas keberlakuan janji tersebut bergantung pada izin

⁶⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012.

wali/pengampunya dan *Wa'id* harus memiliki kemampuan dan kewenangan untuk mewujudkan *mau'ud bih*. Kemudian Ketentuan Khusus terkait Pelaksanaan *Wa'ad* yakni sebagai berikut :

1. *Wa'ad* harus dinyatakan secara tertulis dalam akta atau kontrak perjanjian.
2. *Wa'ad* harus dikaitkan dengan sesuatu (syarat) yang harus dipenuhi atau dilaksanakan *mau 'ud* (*wa 'ad* bersyarat).
3. *Mau 'ud bih* tidak bertentangan dengan syariah.
4. Syarat sebagaimana dimaksud angka 2 tidak bertentangan dengan syariah.
5. *Mau 'ud* sudah memenuhi atau melaksanakan syarat sebagaimana dimaksud dalam huruf b tersebut.

Dari penjelasan tersebut DSN-MUI juga menyebutkan apabila jika salah satu pihak suatu saat tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dan fatwa tentang *wa'ad* ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.⁷⁰

⁷⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah

**H. LAMPIRAN IV SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 36/SEOJK.03/2015 TENTANG PRODUK DAN
AKTIVITAS BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA
SYARIAH**

Dalam Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah bagian II.2 tentang Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Sewa Menyewa disebutkan mengenai:

1. Persyaratan dalam pelaksanaan IMBT yakni :

- a. Bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak kepemilikan barang sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.
- b. Perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah.
- c. Barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
- d. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.

- e. Barang yang disewakan harus berwujud dan sudah tersedia atau siap pakai (*ready stock*).
- f. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu mengacu pada standar akuntansi yang berlaku dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
- g. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
- h. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
- i. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- j. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- k. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

2. Karakteristik IMBT yakni :

- a. Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).

- b. Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi.
- c. Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu untuk pembiayaan.
- d. Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.
- e. Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.
- f. Bank dapat menetapkan obyek IMBT berupa barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewa dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
- g. Bank dapat melakukan review ujah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 1) Terjadi perubahan periode akad;
 - 2) Terdapat indikasi sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan review akan timbul kerugian bagi salah satu pihak, disepakati oleh kedua belah pihak (Bank dan nasabah).
- h. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
- i. Bank dan nasabah dapat menyepakati cara pembayaran sewa dengan angsuran atau sekaligus.

3. Tujuan/manfaat IMBT yakni :

- a. Bagi Bank
 - 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk ujah.
- b. Bagi Nasabah
 - 1) Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan
 - 2) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan kepemilikan barang.

4. Identifikasi Risiko

- a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
- b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
- c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

5. Ketentuan Terkait Ketentuan terkait antara lain:

- a. PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah dan SEBI No.7/25/DPNP beserta ketentuan perubahannya

- b. PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No.10/16/PBI/2008 dan SEBI No.10/14/DPbS beserta ketentuan perubahannya.
- c. PBI No.13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah beserta ketentuan perubahannya.
- d. PBI No.14/27/PBI/2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme bagi Bank Umum dan SEBI No.15/21/DPNP beserta ketentuan perubahannya.
- e. PBI No.14/26/PBI/2012 tentang Kegiatan Usaha dan Jaringan Kantor Berdasarkan Modal Inti Bank beserta ketentuan perubahannya.
- f. POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- g. POJK No.16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan SEOJK No.8/SEOJK.03/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- h. PBI No.16/16/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank Dengan Pihak Domestik sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/6/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.

- i. PBI No.16/17/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank dengan Pihak Asing sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/7/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- j. PBI No. 17/10/PBI/2015 tentang Rasio Loan To Value atau Rasio Financing to Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dan SEBI No.17/25/DKMP beserta ketentuan perubahannya.
- k. SEOJK No.12/SEOJK.07/2014 tentang Penyampaian Informasi dalam Rangka Pemasaran Produk dan/atau Layanan Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- l. SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku beserta ketentuan perubahannya.
- m. SEOJK No.14/SEOJK.07/2014 tentang Kerahasiaan dan Keamanan Data dan/atau Informasi Pribadi Konsumen beserta ketentuan perubahannya.

6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

- a. Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
- b. Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002, tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi AlTamlik.
- c. Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
- d. Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah.

7. Sistem Akuntansi/Pencatatan

- a. PSAK No.107 tentang Akuntansi Ijarah.
- b. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
8. Berlaku Bagi BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4.⁷¹



⁷¹ Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian (*research*) merupakan pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah) karena hasil dari pencarian ini akan digunakan sebagai jawaban permasalahan tertentu.⁷² Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum didalam masyarakat.⁷³ Titik tolak penelitian hukum ini terhadap pengamatan yang terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada

⁷² Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2006), 19.

⁷³ Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), 123.

dalam hidup ditengah-tengah masyarakat sebagai budaya yang hidup dimasyarakat.⁷⁴

Adapun fokus penelitian ini, penulis melihat fakta pelaksanaan *wa'ad* (janji) dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Syariah Sidoarjo dalam perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah sebagai instrumen pembiayaan dalam usaha perbankan syariah.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan merupakan suatu persoalan yang berhubungan dengan cara seseorang meninjau dan bagaimana cara mengahampiri persoalan tersebut sesuai dengan disiplin ilmu yang dimilikinya.⁷⁵ Pendekatan dalam penelitian jika dilihat dari sudut kajiannya penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah pendekatan penelitian berasal dari persoalan yang ada dimasyarakat, baik yang ada pada tataran kebijakan pemerintah, kesenjangan sosial ekonomi, persolan budaya kemudian persoalan-persoalan tersebut menyangkut dan tidak terpisahkan oleh hukum yang berlaku.⁷⁶ Jika dilihat dari pola penggunaan metodenya penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan kualitatif merupakan tatcara penelitian yang menghasilkan data deskriptif,

⁷⁴ Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, 125.

⁷⁵ Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, 126.

⁷⁶ Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, 125-126

yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. dengan menggunakan pendekatan kualitatif seorang peneliti berusaha untuk memahami gejala yang ditelitinya.⁷⁷ Sedangkan penelitian yang bersifat deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Tujuannya yaitu untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu memperkuat teori-teori yang lama atau membentuk teori yang baru.⁷⁸

Berdasarkan hal tersebut penulis berusaha untuk menggambarkan objek penelitian berdasarkan fakta yang ada di Bank Jatim Syariah Sidoarjo dan menyajikannya secara deskriptif sekaligus menganalisisnya berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah dan peraturan lain yang saling berkaitan, sehingga memudahkan penulis untuk memecahkan permasalahannya.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana pengambilan beberapa sampel penelitian diambil. Lokasi penelitian berada di Bank Jatim Syariah kantor Cabang Sidoarjo yang terletak di Jalan Sunadar Priyo Sudarmo No. 154 Sidoarjo Provinsi Jawa Timur dan tempat kedua di kantor OJK (Otoritas Jasa Keuangan) Malang yang terletak di Jalan Kawi, kelurahan Bareng kecamatan Klojen Malang.

⁷⁷ Soejono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*" (Jakarta: UI Press. 1986), 32.

⁷⁸ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 10.

D. Sumber Data

Sumber data merupakan objek yang akan digunakan kajian dalam meneliti dan akan menentukan tingkat kevalidan penelitian. Penelitian ini menggunakan sumber sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, maksudnya yaitu data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu perilaku masyarakat melalui penelitian.⁷⁹ Sumber data primer yang digunakan yaitu wawancara (*interview*). Wawancara dilakukan dengan pihak Bank Jatim Syariah Sidoarjo yakni dengan Ibu Ninin Yusmiati Bagian Penyelia Pembiayaan dan Ibu Yuliani Dwi dan pihak OJK Malang. Selain itu juga terdapat fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*Wa'ad*) dalam Lembaga Keuangan dan Bisnis Syariah.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari informasi yang telah diolah oleh pihak lain. Adapun data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data yang valid yang sesuai dengan fokus penelitian berdasarkan alat-alat bantu seperti buku ajar dan dokumen-dokumen resmi, merupakan bagian dari data sekunder.⁸⁰

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang berasal dari peraturan seperti surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan

⁷⁹ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 12.

⁸⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), 12.

(SEOJK), Thesis, Jurnal yang berkaitan dengan *wa'ad* dalam transaksi akad *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), serta data-data dari beberapa literatur seperti Fiqih Muamalah, Perbankan Syariah, Perjanjian dan buku-buku lainnya yang menunjang pada fokus pembahasan.

3. Data Tersier

Data tersier yaitu data yang dikumpulkan dari bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder sebagai data tambahan atau pelengkap untuk mendukung penelitian.⁸¹

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu faktor dalam menentukan berhasil atau tidaknya sebuah penelitian yang dilakukan. Oleh karenanya, peneliti penulis menggunakan metode pengumpulan bahan penelitian dengan cara :

1. Wawancara

Wawancara dalam mengumpulkan fakta sosial sebagai bahan kajian hukum empiris ini dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. Wawancara yang dilakukan secara langsung ini oleh dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang

⁸¹ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 52.

telah ditentukan. Ketika proses wawancara berlangsung jawaban yang diperoleh dicatat dan direkam dengan baik.⁸²

Dengan menggunakan metode wawancara terstruktur peneliti mencoba menggali informasi yang sebelumnya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Wawancara dilakukan dengan pihak Bank Jatim Syariah Sidoarjo yakni dengan Ibu Ninin Yusmiati Bagian Penyelia Pembiayaan dan Ibu Yuliani Dwi dan pihak OJK Malang.

2. Dokumen

Dokumen merupakan suatu data tertulis, studi dokumentasi merupakan studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Studi dokumentasi merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Hal ini dikarenakan setiap penelitian hukum selalu bertolak dari penelitian premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan rehabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian.⁸³

Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai studi dokumen oleh peneliti berkaitan dengan sumber data sekunder yaitu data yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional, surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK), literatur yang berhubungan dengan *Wa'd* (janji), serta literatur-literatur lain yang berhubungan dengan fokus penelitian.

⁸² Barder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian* (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), 167-168.

⁸³ Amirudin dan Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 68.

F. Metode Pengolahan Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif yaitu menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan metode kajian fatwa DSN-MUI dan peraturan OJK. Analisis tersebut dilakukan setelah data terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan data. Teknik pengelolaan data adalah suatu cara dimana data yang sudah diperoleh akan diolah lebih lanjut baik dianalisis atau dijelaskan secara lebih lanjut lagi agar dapat dijadikan sebuah data yang utuh agar lebih mudah untuk difahami, sehingga penulis menguraikannya sebagai berikut :

1. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Pada bagian ini penulis meneliti kembali semua bahan yang diperoleh terutama dari kelengkapan jawaban yang diterima, kejelasan maknanya, konsistensi jawaban atau informasi, kesesuaian serta relevansinya dengan penelitian maupun keseragaman data yang diterima oleh penulis.⁸⁴ Setelah penulis memperoleh data-data dari proses lapangan dengan hasil wawancara pada objeknya maka data tersebut selanjutnya di edit terutama dari kelengkapan datanya serta kejelasan maknanya dengan dicocokkan kembali serta dilakukan pengecekan kebenaran dari suatu data dengan teori-teori yang didapat dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang

⁸⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press. 1986), 264.

diteliti yang pada nantinya dengan cara editing ini memiliki tujuan apakah data-data yang diperoleh ini bisa mencukupi untuk memecahkan permasalahan yang diteliti dan untuk meningkatkan kualitas data sehingga dicapai suatu data yang benar-benar valid.

2. Klasifikasi (*Classifying*)

Klasifikasi adalah usaha untuk mengklasifikasikan jawaban-jawaban kepada responden baik yang berasal dari inview maupun berasal dari observasi.⁸⁵ Klasifikasi data sangat diperlukan untuk mengetahui data-data yang nantinya akan dianalisis dan diklasifikasikan sesuai dengan topik permasalahan yang sedang diteliti atau dapat juga dengan metode klasifikasi ini penulis dapat mengklasifikasikan data-data yang diperoleh dari lapangan serta dari hasil wawancara berdasarkan rumusan masalah yang sudah ada sehingga dapat mempermudah pembahasan sesuai dengan kebutuhan penelitian.

3. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi adalah mengecek data kembali dari data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah sudah benar-benar valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.

4. Analisis Data (*Analyzing*)

Teknik analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengtaur kedalam suatu pola, berupa kategori dan satuan dasar,⁸⁶ yang mana

⁸⁵ Tuthi' Mazidaturrahmah, *Implemetasi Fatwa DSN-MUI No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang wasathah Bisnis Properti Terhadap Sistem Marketing PT Property Syariah Indonesia*, Skripsi, (Malang: UIN malang, 2016), 62.

⁸⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penulisan Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2002, h.248).

analisis data memiliki tujuan untuk membatasi penemuan-penemuan hingga menjadi suatu data yang teratur dan lebih berarti. Proses analisa merupakan sebuah usaha untuk menemukan jawaban atas suatu permasalahan yang sudah dirumuskan dalam suatu penulisan.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan data yang dapat dikelola sehingga dapat ditemukan apa yang penting dalam memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸⁷

Ada beberapa tahapan dalam menganalisis sebuah data yang pertama dengan mengkaji ulang seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber buku ataupun literatur yang didapatkan, kedua setelah itu dibuatlah sebuah rangkuman dengan tujuan agar lebih memudahkan bagi penulis untuk mengembangkan informasi yang telah diduplikatnya, ketiga setelah membuat rangkuman kemudian data-data tersebut disusun menjadi satu bagian utuh sehingga lebih sistematis dan memudahkan penulis, keempat yaitu adanya pemeriksaan kembali terhadap data-data tersebut yang kemudian dilanjutkan dengan pemahaman data yang hasilnya dapat diolah dengan menggunakan metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

⁸⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penulisan Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2002, h.248).

5. Kesimpulan (*Concluding*)

Setelah proses analisa data selesai, maka dilakukanlah kesimpulan dari analisa data untuk menyempurnakan penelitian tersebut, dengan tujuan untuk mendapatkan suatu jawaban dari hasil penelitian yang dilakukan.





BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Jatim Syariah

1. Profil

Bank Jatim Unit Usaha Syariah atau Bank Jatim Syariah (BJS) didirikan berdasarkan surat Bank Indonesia Nomor 9/75/DS/Sb tanggal 4 april 2007 perihal persetujuan prinsip pendirian usaha syariah (UUS), pembukaan kantor cabang syariah dan Anggota Dewan Pengawas Syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 9/148/DPIP/Prz/Sb tanggal 24 juli 2007 perihal izin pembukaan kantor cabang syariah.

Dalam perjalanannya selama BJS telah hadir dengan banyak melakukan pengembangan inovasi guna memberikan layanan financial yang terbaik sesuai dengan kebutuhan nasabah melalui beragam produk dengan prinsip syariah.

Pelayanan menjadi salah satu unsur penting dalam pengembangan bisnis bank. Terkait dengan hal itu BJS berkomitmen untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam bertransaksi melalui perluasan jaringan, baik jaringan kantor, layanan syariah, maupun electronic channel berupa ATM (*Automatic Teller machine*, *SMS Banking* dan *Mobile Banking*).

Sebagai lembaga keuangan yang terpercaya Bank Jatim Syariah membangun karakter sumber daya insani (SDI) dengan prinsip luhur seperti yang telah dicontohkan oleh Rosululloh SAW dengan karakter *fathonah*, *amanah*, *sidiq*, *tabligh*, empati, dan edifikasi, *result oriented*.

2. Kondisi Geografis

Lokasi Bank Jatim Syariah Sidoarjo terletak di Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 138-148, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo. Pemilihan lokasi pada perusahaan ini cukup strategis karena terletak di jalur lintas Malang-surabaya, selain itu juga dekat dengan layanan transportasi publik seperti kereta dan angkutan umum lainnya.

3. Visi, Misi dan Motto Bank Jatim Syariah

a. Visi

- 1) Sebagai perusahaan perbankan yang sehat, berkembang secara wajar.
- 2) Meliki manajemen dan sumber daya manusia yang profesional.

b. Misi

- 1) Mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan ikut mengembangkan UKM (Usaha Kecil Menengah)
- 2) Laba optimal.

c. Strategi

- 1) Meningkatkan kualitas pelayanan.
- 2) Membangun koordinasi dan kerjasama internal yang solid.
- 3) Melaksanakan pelatihan.

d. Motto

“Bank Jatim Aman Terpercaya”

4. Produk dan Layanan

a. Dana

Dalam layanan dana terdapat produk-produk yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah atau masyarakat yang ingin menginvestasikan uangnya dalam bentuk :

1) Tabungan barokah

Simpanan dengan prinsip bagi hasil (*mudhorabah*) antara bank dengan nasabah sesuai nisbah yang telah disepakati, yang

penarikannya bisa dilakukan sewaktu-waktu. Tujuan dari simpanan barokah ini adalah untuk memberikan kemudahan bagi nasabah dengan berinvestasi sesuai syariah. kemudian selain itu manfaat dana tabungan dari nasabah, dengan menyalurkan secara produktif dalam bentuk pembiayaan ke berbagai jenis usaha dari kecil dan menengah hingga tingkat korporasi sesuai prinsip syariah.

2) Tabungan haji amanah

Simpanan yang menggunakan prinsip bagi hasil (*mudharabah*) tabungan kepercayaan umat yang mewujudkan niat dan langkah menuju *baitulloh* yang isya'alloh mabrur.

3) TabunganKu iB

Tabungan dengan menggunakan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* dimana simpanan diperlakukan sebagai titipan diperlakukan sebagai titipan dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat. Tujuannya dalah memberikan kemudahan bagi nasabah dalam berinvestasi sesuai syariah. selain itu juga untuk memanfaatkan dana tabungan dari nasabah dengan menginvestasikan secara produktif dalam bentuk pembiayaan kepada berbagai jenis usaha dari kecil sampai menengah hingga tigkat korporasi dengan prinsip syariah dan dapat membawa barokah.

4) Tabungan simpel iB

Tabungan ini cocok digunakan untuk jiwa muda mudi yang kreatif dan simpel yang didekasikan untuk usia 17 tahun khususnya para pelajar.

5) Giro Maxi

Merupakan fasilitas yang dirancang khusus untuk nasabah dengan bagi hasil setara dengan tabungan hanya dibank Jatim syariah.

6) Deposito Barokah

Merupakan simapanan berjangka dalam bentuk deposito dengan prinsip *mudharabah mutlaqah* dengan bagi hasil yang bersaing, aman, menentramkan dan barokah. Tujuan dari adanya deposito barokah ini adalah memberikan kemudahan bagi nasabah dalam berinvestasi serta memanfaatkan dana dengan menginvestasikan secara produktif dalam bentuk pembiayaan kepada berbagai jenis usaha dari mulai yang kecil sampai yang menengah bahkan tingkat korporasi sesuai dengan prinsip syariah. Manfaat dari deposito barokah ini adalah dana nasabah dijamin aman dan dengan diikuti dalam program penjaminan pemerintah. Bagi hasil yang diberikan sangat kompetitif atau bersaing, selain itu juga ketika pencairan deposito yang belum jatuh tempo tidak dikenakan penalti serta bagi hasil dari deposito dapat dikapitalisir yang dapat menambah saldo deposito.

b. Pembiayaan

1) Multiguna Syariah

Merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank kepada nasabah yang mempunyai penghasilan tetap (*fix income*) dengan akad *murabahah*. Tujuannya adalah untuk pemenuhan kebutuhan konsumtif dan produktif.

2) Produk Kafalah

Berupa Bank garansi adalah jaminan yang diberikan bank kepada pihak ketiga (terjamin) untuk jangka waktu tertentu, jumlah tertentu dan keperluan tertentu, atas pemenuhan kewajiban nasabah (yang terjamin) kepada pihak ketiga dimaksud. Karakteristik dari produk kafalah yakni diperuntukkan badan hukum dan lembaga-lembaga lainnya, yang bergerak dibidang jasa kontruksi, pengadaan barang dan jasa, jasa lainnya dan sektor usaha lain yang memenuhi syarat kelayakan.

3) Emas iB Barokah

Merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, dimana nasabah menyerahkan secara fisik barang berharga berupa emas (baik lantakan maupun perhiasan) selanjutnya bank memberikan surat gadai sebagai jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank. Tujuannya adalah memberikan solusi bagi nasabah

yang membutuhkan dana jangka pendek untuk keperluan yang mendesak dengan proses cepat dan mudah.

4) Kepemilikan logam emas

Merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan logam emas iB Barokah (KLE iB Barokah) adalah pembiayaan yang diberikan untuk membantu nasabah untuk dapat memiliki emas lantakan dengan cara mengangsur setiap bulan.

5) Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT)

Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang (sewa) dengan pembayaran tangguh, dengan opsi memiliki dikemudian hari. Objek sewa yakni berupa properti seperti rumah, ruko, gudang, rukan, rusun. Peralatan atau *apliances* yang meliputi peralatan medis, peralatan pabrik atau industri, mesin industri atau pabrik. Atau alat-alat transportasi. Untuk dapat mendapatkan pembiayaan IMBT ini nasabah harus memenuhi kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak bank terlebih dulu.

6) Pembiayaan Koperasi (PKOP & PKPA)

Merupakan jenis pembiayaan yang diberikan kepada dan/atau anggotanya dengan menggunakan akad *murabahah*. Tujuannya adalah untuk meningkatkan peranan bank dalam penyaluran pembiayaan kepada koperasi. Dalam hal ini koperasi yang ingin

mendapatkan jenis pembiayaan ini juga harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank terlebih dulu.

**B. Implementasi *Wa'ad* dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik*
Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia
No. 85/DSN-MUI/XII/2012**

Berbagai produk pembiayaan yang hadir di Bank Syariah sejatinya menjadi pilihan bagi nasabah yang membutuhkan dana dalam menjalankan usahanya dan terbebas dari praktik riba. Salah satu jenis pembiayaan yang hadir untuk menjadikan solusi bagi masyarakat yakni jenis pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) merupakan produk yang disediakan bagi nasabah yang menginginkan barang tanpa harus membelinya terlebih dulu serta adanya pemindahan kepemilikan kepada nasabah pada akhir masa sewa melalui jual beli atau hibah.

Al-Bai' wal Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *bai'* dan akad *ijarah*. *Al-Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli. *Ijarah* merupakan kontrak antara bank syariah sebagai pihak yang menyewakan barang dan nasabah sebagai penyewa, dengan menentukan biaya sewa yang telah disepakati oleh pihak bank dengan penyewa.⁸⁸

⁸⁸ Ismail, Perbankan syariah (Kencana Prenadamedia group, 2011), 159-160

Dasar hukum diperbolehkannya menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dalam QS. al-Zukhruf : 32⁸⁹

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian 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.”

Ayat tersebut menjadi dasar dari lahirnya beberapa ketentuan yang memperbolehkan penerapan dari akad IMBT. Lahirnya peraturan-perturan lain tentang IMBT tak terlepas dari peranan ayat al-qur'an yang merupakan sumber dari segala sumber hukum.

Kegiatan operasional Bank Jatim Syariah dalam melakukan pembiayaan guna menerapkan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* masih belum sesuai pelaksanaannya dengan fatwa Dewan Syariah Nasional. Semua Produk dan aktivitas lembaga keuangan yang berbasis syariah tidak terlepas dari adanya fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, dimana peraturan yang dibuatnya merupakan payung hukum yang menjadi dasar opsional dalam sistem lembaga keuangan syariah.

⁸⁹ QS. al-Zukhruf (43): 32.

Peran fatwa DSN MUI sangat membantu lembaga keuangan syariah utamanya dalam menentukan aspek kebolehan dan kehalalan seperti yang telah ditentukan oleh syariat. Kendati demikian, meski fatwa hanya berlaku dan mengikat bagi yang meminta fatwa, namun kedudukan fatwa sudah dipositivisasikan dalam dalam tataran hukum positif. Untuk itu diharapkan semua lembaga keuangan yang berbasis syariah dalam operasionalnya untuk selalu mentaati apa yang telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.⁹⁰

Dalam kegiatan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* perjanjian mengenai hak dan kewajiban harus disepakati oleh kedua belah pihak yakni bank atau pemilik (*mu'jir*) dan nasabah atau penyewa (*musta'jir*) dalam sebuah nota perjanjian (akad) yang disahkan didepan notaris. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar IMBT. Fungsinya yaitu untuk mengukuhkan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak serta konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Fungsi dari adanya jaminan pada setiap transaksi pembiayaan IMBT ini adalah untuk memenuhi prinsip kehati-hatian serta untuk menghindari resiko kerugian meskipun hal ini tidak diatur dalam ketentuan penerapan pembiayaan IMBT.

⁹⁰ Tuthi' Mazidaturrahmah, *Implemetasi Fatwa DSN-MUI No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Wasathah Bisnis Properti Terhadap Sistem Marketing PT Property Syariah Indonesia*, 13.

Kata kontrak dalam kehidupan bermasyarakat khususnya kita seringkali disalah artikan bahwasannya kontrak itu berbeda dengan perjanjian. Namun hal itu tidak demikian, sebenarnya kontrak tidak lain adalah perjanjian menurut istilah hukum. Jadi tidak ada perbedaan antara istilah kontrak dengan perjanjian. Dalam melakukan hubungan perjanjian atau kontrak tentunya tak lepas dari yang namanya akta. Akta sendiri merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak yang dimaksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan untuk ditanda tanganinya surat untuk dapat disebut akta terdapat dalam pasal 1869 BW.⁹¹

Sesuai dengan fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*, pelaksanaan IMBT harus dalam rangka pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* harus disertai dengan janji (*wa'ad*) bahwasannya pihak bank berjanji akan memindahkan kepemilikan kepada nasabah tersebut. Dan apabila janji tersebut ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindah kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.⁹² *Wa'ad* sendiri merupakan pernyataan

⁹¹ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), 5.

⁹² Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi tamlik* (IMBT)

kehendak dari seseorang atau satu orang pihak untuk melakukan sesuatu dimasa yang akan datang.

Perlu diketahui bahwasannya didalam hukum positif *al-wa'd* sepadan dengan janji atau pernyataan pihak tentang kesanggupan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Sedangkan akad sepadan dengan kata perjanjian, yaitu suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain atau di mana dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hal ini jelas antar *akad* dengan *wa'ad* jelas berbeda meskipun didalam fiqih antara *akad* dan *wa'ad* saling berhubungan.⁹³

Berkaitan dengan adanya intruksi dari fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang adanya unsur *wa'ad* atau janji pemindah pemilikan dalam akad *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* dalam fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan demi untuk menjamin akan kepastian hukum terhadap pemenuhan *wa'ad* dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah, Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia merasa perlu untuk membuat landasan hukum yang dapat dijadikan acuan dalam pemenuhan *wa'ad* sendiri dalam fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah.

⁹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2004), 1.

Keharusan pemenuhan *wa'ad* ini telah diatur dalam dalam fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah yakni

Janji (*wa'ad*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* (orang yang berjanji) dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini. Kemudian ketentuan khusus mengenai pelaksanaan *wa'ad* adalah *wa'ad* harus dinyatakan secara tertulis dalam akta atau kontrak perjanjian.

Jelas sekali bahwasannya dari adanya fatwa tersebut, sifat dari adanya *wa'ad* ini harus ada dan wajib ditunaikan oleh orang yang memberi janji. Semua lembaga keuangan yang berbasis syariah harus memenuhi ketentuan yang tertuang didalam fatwa yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia sebagai dasar acuan dalam pelaksanaan kegiatan di lembaga keuangan syariah. Keharusan adanya *wa'ad* ini juga sebagai regulasi dalam menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan *wa'ad* dalam lembaga keuangan syariah.

Selain fatwa mengenai *wa'ad* yang dibentuk oleh DSN-MUI, pelaksanaan pembiayaan berdasarkan prinsip *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* juga telah diatur dalam Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah. Dimana didalamnya juga mengatur mengenai *wa'ad* dalam akad IMBT.

Dimana bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan *ijarah* dengan nisbah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak kepemilikan barang sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan. Perpindahan kepemilikan suatu aset dari bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah.

Hal ini juga dikukuhkan dengan adanya pernyataan dari pihak Otoritas

Jasa Keuangan malang bahwasannya⁹⁴

Pemenuhan *wa'ad* dalam transaksi akad *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik* ini harus berpedoman dengan regulasi yang telah dibuat oleh DSN MUI, apa yang telah dituliskan mengenai *wa'ad* dalam fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* dan fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang *Wa'ad* dan fatwa lain yang berkaitan. Posisi fatwa ini sudah diakui jadi semua lembaga keuangan yang berbasis syariah juga harus melaksanakan isi dari putusan tersebut. OJK sebagai pengawas lembaga keuangan yang ada di indonesia turut mendukung adanya fatwa ini guna agar tidak adanya kerugian untuk semua pihak.

Untuk itu baik fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia ataupun Otoritas Jasa Keuangan mengharapkan adanya hubungan yang baik antara nasabah dengan Bank agar aktivitas kegiatan dan kebutuhan dana baik dari nasabah ataupun bank dapat berjalan dengan baik tanpa adanya pihak yang dirugikan. Otoritas Jasa Keuangan selaku pengawas dalam kegiatan perbankan di indonesia mengharapkan Perbankan syariah dalam aktivitasnya tetap mematuhi apa yang telah

⁹⁴ Wawancara kepada Pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Malang. Tanggal 13 Juni 2017.

difatwakan oleh DSN MUI agar tercipta hubungan yang sehat dan sesuai dengan prinsip kehalalan didalam syariat islam.

C. Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo

Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, Bank Jatim Syariah merupakan lembaga keuangan yang mengusung prinsip syariah dalam aktivitasnya. Menurut keterangan dari ibu Ninin Yusmianti yang kerap disapa bu Ninin menerangkan bahwasanya,

Produk yang ada di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo sendiri ada dua jenis, diantaranya ada produk dana dan produk pembiayaan. Produk dana sendiri meliputi tabungan, deposito, giro dan lain sebagainya, sedangkan produk dana meliputi pembiayaan emas, ijarah muntahiyah bi al-tamlik, pembiayaan koperasi (PKOP dan PKPA).

Produk-produk tersebut gunanya adalah untuk menjadi pilihan bagi masyarakat untuk dapat memperoleh pelayanan sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan. Tujuan dari bank syariah sendiri tidak jauh berbeda dengan bank Konvensional pada umumnya. Peran bank syariah sangat dibutuhkan dalam perekonomian bangsa Indonesia karena mayoritas warga negaranya memeluk agama islam, secara tidak langsung sistem ini membantu dalam mengurangi hal-hal yang dilarang oleh syariah terutama aktivitas lembaga keuangan yang menggunakan unsur riba.

Dari banyaknya produk-produk keuangan yang ada di Bank Jatim Syariah, akad yang digunakan untuk setiap produknya berbeda-beda.

Seperti yang dikatakan oleh bu Yuliani Dwi atau yang akrab disapa bu yuli bahwasannya,

Akad yang sering digunakan dibank jatim syariah sendiri ada banyak yaitu akad wadi'ah, murabahah, mudhoroba, Qord dan IMBT.

Berkaitan dengan banyak produk yang digunakan dibank Jatim Syariah KC Sidoarjo hal ini membuktikan bahwa BJS tidak kalah saing dalam inovasi jenis pembiayaannya. Dari sekian banyaknya akad yang digunakan, akad *wadi'ah* lah yang sering dipakai oleh nasabah, kemudian disusul dengan akad *mudharabah*.

Beragam jenis akad pembiayaan tentunya tidak terlepas dari tekanan kebutuhan akan pasar keuangan syariah. Baru-baru ini banyak lembaga keuangan utamanya yang berbasis keuangan syariah banyak yang menggunakan produk dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Dimana didalam akad IMBT ini merupakan gabungan dari dua akad yakni akad *ijarah* dan akad *mudharabah*. IMBT menawarkan jenis kepemilikan barang dengan cara menggunakan sistem *ijarah* atau sewa-menyewa terlebih dulu dengan adanya pemindahan hak kepemilikan kepada nasabah setelah berakhir masa sewa. Bentuk pengalihan kepemilikannya ini bisa jadi dengan sistem *murabahah* atau jual beli dan dengan sistem hibah. Sistem jual beli digunakan ketika keadaan finansial pihak nasabah tidak begitu tinggi sedangkan apabila memakai sitem hibah pada masa akhir sewa, pihak Bank sudah menetapkan kalkulasi dari harga beli dan sewa

dimana pihak nasabah akan membayarkannya pada setiap bulannya jauh lebih besar dibandingkan dengan sistem pengalihan kepemilikan dengan proses *murabahah*/jual beli.

Sesuai dengan pernyataan salah satu anggota bagian penyelia pembiayaan di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo menerangkan bahwa

salah satu produk yang menggunakan akad Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik diantaranya adalah adanya produk KPR dan juga penyewaan mesin-mesin, itupun juga masih tergantung kebutuhan dan permintaan nasabah. Salah satu produk yang menggunakan IMBT yakni pembiayaan kepemilikan Properti pada Bank Jatim Syariah selanjutnya diberi nama KPR iB Griya Barokah adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah, untuk digunakan membeli atau membiayai :

- 1. Rumah tapak, rumah susun, rumah kantor atau rumah toko baik yang baru atau bekas (second) untuk dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.*
- 2. Tanah berikut bahan bangunan untuk dibangun sebagai rumah tapak, rumah susun, rumah kantor atau rumah toko (indent).*

Penggunaan akad *ijarah muntahiyah bi tamlik* sendiri di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo masih menyesuaikan akan kebutuhan nasabahnya. Bank akan memenuhi kebutuhan nasabah setelah adanya pertimbangan dan kesepakatan mengenai objek yang dijadikan akad IMBT tersebut. Berikut keterangan dari bu Ninin,

*Praktik ijarah di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo masih tergolong produk yang masih minim peminatnya dan belum maksimal pelaksanaanya, mereka lebih memilih menggunakan akad *murabahah* ketimbang menggunakan akad IMBT. Ada*

beberapa alasan yang bisa menyebabkan produk dengan akad ini kurang diminati tegas beliau yakni :

- a. Nasabah jauh lebih memilih akad murabahah dibandingkan dengan menggunakan akad IMBT.
- b. Selain itu alasan nasabah tidak banyak menggunakan produk dengan akad IMBT ini adalah karena mereka merasa terbebani dengan biaya sewa kemudian ketika mereka ingin memiliki barang tersebut harus mengeluarkan uang lagi untuk membeli barang yang menjadi objek IMBT.
- c. Bank merasa resiko yang ditimbulkan dengan akad IMBT jauh lebih besar ketimbang dengan menggunakan akad murabahah. Dikhawatirkan objek IMBT ini akan turun kualitasnya sebelum masa ijarah selesai.
- d. Kemudian juga apabila menggunakan akad IMBT objeknya nanti apabila terjadi kerusakan yang sifatnya besar malah merugikan bank sebab resiko kerugian masih ditanggung oleh pemilik objek IMBT tersebut yakni pihak bank. Hal ini tentunya mengundang kekhawatiran pihak bank apabila objek atau barang ini digunakan akad IMBT.

Adanya pelaksanaan IMBT yang belum maksimal, keberadaan akad ini menjadi kurang diminati dikalangan masyarakat. Banyak dari golongan para nasabah yang memilih produk yang menggunakan akad murabahah. Produk yang diusung oleh Bank Jatim Syariah dalam akad IMBT sendiri adalah jenis produk KPR. Produk IMBT ini bisa menggunakan akad murabahah dan akad Ijarah muntahiyah bii al-tamlik.

Untuk menangani masalah minimnya peminat terhadap akad IMBT ini pihak bank tidak khawatir, karena pada dasarnya penggunaan akad di bank jatim syariah sendiri memang merupakan kesepakatan kedua belah pihak antara bank dan nasabah. Berikut kutipan pernyataan dari bu Ninin,

Kalau akad IMBT tidak seberapa besar peminatnya maka pihak bank tidak bisa banyak berbuat, karena kita maunya nuruti apa kata nasabah. Sebenarnya pihak bank lebih suka menggunakan akad murabahah ketimbang menggunakan akad IMBT pada produk KPR karna ya itu, IMBT ini dirasa terlalu memakan banyak waktu karena terjadi 2 akad. Baik IMBT ataupun murabahah nantinya juga sama-sama ada pengalihan hak kepemilikan barang dan itu sudah pasti.

Pada dasarnya prinsip IMBT dengan pemindah pemilikan melalui hibah diakhir masa sewa dapat dipersamakan dengan akad *murabahah* karena, pada keduanya terdapat pemindahan kepemilikan dengan pembayaran angsuran setiap bulannya. Jika dideskripsikan pada akad IMBT dengan hibah, nasabah harus membayarkan biaya sewa setiap bulannya yang sudah diakumulasi dengan harga jual dan juga margin, namun diakhir masa sewa secara otomatis hak kepemilikan akan secara langsung dapat dipindah tangankan kepada debitur tanpa harus membayar biaya lagi. Sedangkan didalam akad *murabahah*, dimana debitur juga harus membayarkan biaya angsuran yang ditambahkan dengan margin bank pada setiap bulannya, bedanya dengan menggunakan akad IMBT dengan hibah diakhir masa sewa adalah, biaya angsuran pada setiap bulannya tidak ditambahkan dengan biaya sewa cukup dengan penambahan margin saja.

Banyaknya alasan-alasan kenapa penerapan IMBT ini tidak berjalan secara optimal tidak lain karena, hal ini dilakukan dengan alasan pihak bank justru akan menerima resiko yang jauh lebih besar ketika akad

IMBT tidak langsung diperjanjikan diawal perjanjian. Resiko yang ditimbulkannya jauh lebih berpotensi dari pihak nasabah, dimana nasabah bisa melakukan wanprestasi apabila perjanjian pengalihan kepemilikannya tidak dilakukan diawal perjanjian. Selain itu, pihak bank juga menghindari adanya kerusakan atau kerugian materiil yang ditimbulkan akibat proses sewa menyewa barang tersebut. Pada dasarnya kerugian dan biaya perawatan objek IMBT itu menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan atau pihak bank.

Akad *ijarah muntahiyah bi tamlik* dalam ketentuan yang berlaku harus mencantumkan adanya *wa'ad*. *Wa'ad* sendiri merupakan janji dimana pihak bank berjanji untuk nantinya akan memindahkan pemilikan dengan cara jual beli atau hibah pada objek IMBT kepada debitur tersebut setelah masa *ijarah* selesai. Adapun pelaksanaan *wa'ad* di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo sesuai yang dikutip dari bu Ninin,

Dibank jatim syariah KC sidoarjo tidak menerapkan wa'ad dalam pelaksanaan akad IMBT

Dalam menjalankan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Syariah tidak menggunakan *wa'ad* atau janji pemindah kepemilikan yang dilakukan diakhir masa sewa. Hal ini bisa jadi karena pemahaman akan pentingnya *wa'ad* dalam proses perjanjian tidak dianggap terlalu penting. Kepercayaan bank terhadap nasabah akan membeli barang pada akhir masa sewa telah disepakati diawal perjanjian, namun tidak berupa

janji *wa'ad*. Akan tetapi berupa perjanjian akad *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik*. Nasabah atau debitur dapat mendapatkan barang yang menjadi objek IMBT karena pihak bank sudah bersepakat akan memindahkan hak kepemilikan objek IMBT kepada nasabah pada masa akhir sewa. Penandatanganan perjanjian akad IMBT dilakukan pada masa awal sewa dan hal ini tidak menunggu hingga tenggang akhir masa sewa berakhir. Janji untuk membeli ini kemudian sifatnya menjadi tidak berlaku sehingga seakan-akan tidak terjadi opsi pemindahan hak kepemilikan diakhir masa sewa, baik dengan menggunakan opsi untuk menjual barang atau menghibahkan objek IMBT. Nasabah seakan-akan hanya diberi penawaran akan mendapatkan barang yang disewa pada akhir masa sewa.

Ketentuan mengenai pelaksanaan IMBT telah diatur dalam fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya bi tamlik* (IMBT) yakni

Akad IMBT boleh dilakukan dengan dasar ketentuan bahwa, semua syarat dan rukun yang berlaku dalam akad *ijarah* (fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula didalam akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Dengan demikian pelaksanaan IMBT ini harus terlebih dulu memenuhi ketentuan yang ada didalam akad *ijarah*. Kemudian pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus melakukan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindah pemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Janji pemindah kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad*. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Dari isi fatwa tersebut jelas bahwasannya, sebelum para pihak melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pembiayaan dengan menggunakan akad IMBT, para pihak terlebih harus terlebih dulu melaksanakan akad *ijarah*. Kemudian akad pemindah kepemilikan hanya dapat dilakukan ketika akad *ijarah* telah selesai terlebih dulu. Sedangkan pada pelaksanaannya, Bank Jatim Syariah Sidoarjo dalam melakukan kesepakatan perjanjian akad pemindah pemilikan ini tidak menunggu masa *ijarah* selesai. Bank melakukan perjanjian pemindah pemilikan pada awal terjadinya perjanjian akad IMBT secara langsung. Hal ini tentunya juga tidak sesuai dengan apa yang telah dituliskan didalam fatwa tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* yakni dalam fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya bi tamlik* (IMBT).

Berkaitan dengan adanya intruksi dari fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang adanya unsur *wa'ad* atau janji pemindah pemilikan dalam akad *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* itu dirasa oleh pihak bank tidak perlu, sebab pihak bank merasa dirinya akan jauh bisa dipercaya dalam pengalihan hak kepemilikan kepada nasabah nantinya. Kehawatiran bukan lagi pada pihak nasabah yang khawatir apabila pihak bank suatu saat akan melakukan tindakan diluar perjanjian yang telah disepakati, disini justru pihak banklah yang lebih khawatir terhadap penggunaan akad IMBT sendiri. akad ini dirasa oleh Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo sangat beresiko. Barang yang menjadi objek IMBT

bisa saja disalah gunakan atau dirusak dengan sengaja yang dapat menimbulkan kerugian terhadap objek tersebut. Karena dalam peraturan yang terbaru yakni dalam Lampiran IV Surta Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah menyebutkan,

Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan objek sewa dan menanggung biaya pemeliharaan objek sewa sesuai dengan kesepakatan. Bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan objek sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.

Atas dasar hukum itulah bank Jatim Syariah merasa resiko yang ditimbulkannya lebih besar. Karena apabila objek IMBT ini terjadi kerusakan baik karena kelalaian nasabah maka pihak bank juga harus menanggung resiko yang besar pula. Untuk itu penerapan akad IMBT ini belum secara sepenuhnya digunakan, bank akan melakukan penawaran terlebih dahulu kepada pihak nasabah mengenai kebutuhan yang diinginkan. Namun bank sendiri lebih cenderung menggunakan akad murabahah dalam transaksinya dibandingkan dengan menggunakan akad IMBT dalam transaksinya. Berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh bank, barang yang menjadi objek IMBT ini ternyata juga bisa menjadi Objek dari akad *murabahah*. Produk IMBT disini bisa berupa benda bergerak dan tidak bergerak, bank jatim syariah akan menyesuaikan

dengan permintaan serta kebutuhan dari nasabah, objek yang bisa dijumpai disini adalah Produk KPR bank bisa menyediakan produk KPR yang sudah jadi alias berbentuk rumah siap huni ataupun masih berupa tanah kavling yang hendak dibangun.

Kepercayaan yang dituangkan oleh bank dan nasabah dalam bentuk perjanjian akad perjanjian IMBT selaras yang dikutip dari pernyataan narasumber penulis bahwasannya,

Bank Tidak khawatir apabila wa'ad ini kemudian tidak diperjanjikan dalam sebuah kontrak, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebelum nasabah mendapatkan pembiayaan dengan model akad IMBT bank terlebih dulu mengklasifikasikan jenis nasabah ini. Selain itu juga nasabah diwajibkan untuk menyorkan jaminan atau agunan yang dapat dijamin dalam akad ini.

Selain dengan kepercayaan, nasabah yang ingin mendapatkan sistem pembiayaan dengan menggunakan akad IMBT ataupun dengan menggunakan akad lainnya juga harus memenuhi kriteria yang telah ditetapkan oleh bank. Bank akan terlebih dahulu melakukan prosedur 5c untuk dapat mengklasifikasikan apakah nasabah ini benar-benar layak dan sanggup untuk menerima jenis pembiayaan ini, mengingat besarnya resiko yang harus ditanggung pihak bank. Prinsip 5C tersebut meliputi *character, capital, collateral, capacity, condition* dari nasabah. Selain itu juga untuk mengantisipasi adanya tindakan wanprestasi, pihak bank sebelum nasabah memulai perjanjian transaksinya, nasabah terlebih dulu diwajibkan untuk

menyerahkan sejumlah agunan atau jaminan yang dapat dijamin berupa surat atau sertifikat, hal ini dimaksudkan agar apabila sewaktu-waktu nasabah tersebut wanprestasi atau tidak lagi mampu dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank maka objek yang menjadi jaminan ini kemudian dapat dilelang oleh bank untuk dapat menutupi kewajiban yang harus dipenuhi oleh nasabah. Selain itu juga, fungsi dari jaminan ini adalah untuk membuktikan tingkan kesungguhan nasabah kepada pihak perbankan dalam melakukan transaksi pembiayaan.

Apabila dibandingkan dengan akad IMBT dengan jual beli pada akhir masa sewa, hal ini justru memberatkan nasabah dibandingkan dengan menggunakan akad *murabahah*. Sebenarnya kemunculan akad IMBT sendiri merupakan solusi bagi masyarakat yang ingin mendapatkan barang secara cepat dan dapat memiliki barang yang menjadi objek tersebut pada akhir masa sewa. Untuk itu BJS sendiri juga menyesuaikan kebutuhan pasar, akad IMBT ini digunakan tidak pada setiap kali transaksi, namun sesuai dengan permintaan kebutuhan dari nasabah. Sedangkan barang atau produk yang menjadi objek IMBT bisa juga menjadi objek dari akad *Murabahah*. Objek ini sifatnya menjadi fleksibel sesuai dengan kesepakatan dan kesanggupan nasabah.

Dalam menerapkan akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo, penerapan unsur *wa'ad* dalam akad IMBT ini tidak diberlakukan. Hal ini dilakukan dengan alasan bahwasannya pihak bank sudah merasa telah memenuhi aturan akad IMBT dengan pengalihan

hak kepemilikan diakhir masa sewa cukup dengan perjanjian akad IMBT yang dikukuhkan oleh akta notaris. Hal ini sudah jelas bahwasannya dalam pelaksanaan *wa'ad* di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo ini tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 yang menerangkan bahwa,

Ketentuan pelaksanaan wa'ad ini adalah mulzim atau mengikat; dalam arti bahwa wa'id wajib menunaikan janjinya (melaksanakan mau'ud bih), serta boleh dipaksakan oleh mau'ud dan/atau pihak otoritas untuk menunaikan janjinya. Kemudian wa'ad disini harus dinyatakan secara tertulis dalam sebuah akta kontrak atau perjanjian.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi *wa'ad* dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* di berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik* dan Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah. Dimana dalam pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bi al-tamlik*, harus menggunakan *wa'ad* atau janji pemindahan kepemilikan yang dilakukan pada akhir masa sewa atau *ijarah* oleh bank kepada nasabah terhadap objek *Ijarah Muntahiyah bi*

2. *al-tamlik*. Keharusan pemenuhan dari penggunaan *wa'ad* ini juga telah ditetapkan didalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'ad*) dalam Transaksi keuangan dan Bisnis Syariah.
3. Implementasi dari *wa'ad* dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* pada Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :
 - a. Pelaksanaan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* pada Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo sendiri belum berjalan secara optimal. Ada dua faktor terpenting yang mempengaruhi keberlangsungan pelaksanaan akad IMBT ini yakni faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal berasal dari pihak bank sendiri. hal ini tercermin dengan banyaknya resiko yang dihadapi oleh bank apabila menggunakan akad IMBT. Kemudian faktor eksternal yang mempengaruhi keberlangsungan pelaksanaan akad IMBT yakni permintaan dari pasar sendiri yang kurang merespon adanya akad IMBT. Permintaan pasar sendiri berkaitan dengan minat nasabah dalam model pembiayaan ini.
 - b. Pelaksanaan *wa'ad* dalam akad *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik* di Bank Jatim Kantor Cabang Sidoarjo sendiri tidak menggunakan *wa'ad*. Hal ini ini dikarenakan pihak bank dalam melaksanakan akad IMBT merasa cukup dengan menggunakan perjanjian akad IMBT yang disahkan dihadapan notaris. Berkaitan dengan adanya *wa'ad* (janji) pemindah kepemilikan diakhir masa sewa ini dirasa tidak

perlu untuk dilaksanakan apalagi dituangkan didalam kontrak atau akta. Oleh karena itu, implementasi *wa'ad* dalam akad *Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* di Bank Jatim Syariah KC Sidoarjo dirasa belum sesuai dengan apa yang telah diinstruksikan didalam Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik, bisnis syariah dan Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah dan fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis paparkan maka penulis memberi saran-saran:

1. Bagi Para Pembaca

Penelitian tentang Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo akan memberikan kontribusi keilmuan dan menambah referensi dalam kajian w'ad (janji) dalam akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.

2. Bagi Bank Jatim Syariah Sidoarjo

Peneliti memberikan informasi tentang *wa'ad* (janji) dalam transaksi dan bisnis syariah diharapkan Bank Jatim Syariah kedepannya dapat terus bersaing dan pemasaran produk yang ditawarkan menjadi pilihan bagi masyarakat luas serta dapat meningkatkan kinerja karyawan serta fungsi dan peran perbankan syariah pada umumnya.

3. Bagi Pemerintah

Pemerintah diharapkan untuk mendorong serta mengawasi pelaksanaan *wa'ad* (janji) dalam transaksi dan bisnis syariah.

4. Bagi Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Uinversitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Hasil penelitian ini diharapkan dijadikan referensi dan bahan perbandingan penyusunan silabi pada jurusan Hukum Bisnis Syariah.

Daftar Pustaka

Al-Qur'an al-Karim.

Sumber Dari Buku

Al-Mishri, Rafiq Yunus, *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah*. Damaskus: Dar al-Qalam. 2007.

Al-Zuhayli, Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Vol. IV. Damaskus: Dar al-Fikr. 2006.

Amirudin dan Azikin, Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.

Anshari, Abdul Ghafur, *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah mada University Press. 2007.

Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. Jakarata: Bina Aksara. 2002.

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001.

Djamil, Fathurahman, *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001.

Ghafur, Abdul, *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2009.

Karim, Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: IIIT Indonesia. 2003.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Komariah, *Hukum Perdata Edisi Revisi*. Malang: UMM Press. 2016.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Meliala, Djaja S, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia. 2007

Moleong, Lexy J, *Metode Penulisan Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya. 2002.

.Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2000.

Nasution, Barder Johan, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.

Pasaribu, Chairuman dan K. Lubis, Suhrawadi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2004.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1986.

Fatwa dan Peraturan Lain

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 9/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah

Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang akad pengumpulan dan penyaluran dana bagi bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah

Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia I*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2009.

Soeroso, R, *Perjanjian Dibawah Tangan*. Jakarta : Sinar Grafika. 2011.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa. 2004.

Suwiknyo, Dwi, *Analisis Laporan Keuangan Perbankan syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.

Sumber dari Jurnal dan Laporan Penelitian

Maulana, Irwan, *Konsekuensi Hukum Wa'ad Perbankan Syariah (Analisis Fikih pada Akta Wa'ad Perbankan Syariah)*. Tesis M. Si. Jakarta: Universitas Indonesia. 2011.

Mazidaturrahmah, Tuthi' , *Implemetasi Fatwa DSN-MUI No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang wasathah Bisnis Properti Terhadap Sistem Marketing PT Property Syariah Indonesia*, Skripsi. Malang: UIN malang. 2016.

Mubarak, Jaih dan Hasanudin, *Teori Wa'ad dan Implemetasinya Dalam Regulasi Bisnis Syariah. Ahkam: Vol. XII, 2. 2012*. Dalam bukunya Mahmud Fahd Ahmad al-Amuri, *Al-Wa'd al-Mulzim fi Shiyagh al-Tamwil al-Masharifi al-Islmi*. Yordan: Kulliyyah al-Syari'ah wa Dirasah al-Islamiyyah al-Jami'ah Yordan. 2004.

Hijrianto, Didik, Tesis “ *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*.

Sumber dari Website

Rohman, *Macam-macam Akad Dalam Akad Lembaga Keuangan Syariah*.
<https://sithobil.wordpress.com/2012/01/16/macam-macam-akad-dalam-akad-lembaga-keuangan-syariah/>. Diakses tanggal 4 maret 2017.

<http://www.bankjatim.co.id/id/syariah/profill>, diakses tanggal 18 mei 2017.

<http://www.bankjatim.co.id/id/syariah/produk-layanan/dana/tabungan-barokah>
 diakses tanggal 18 mei 2017.

<http://www.bankjatim.co.id/id/syariah/produk-layanan/pembiayaan/ijarah-muntahiyah-bit-tamlik-imbt>, diakses tanggal 18 mei 2017.

Sumber dari wawancara

Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo
 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Malang

LAMPIRAN



**LAMPIRAN IV SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR
36/SEOJK.03/2015 TENTANG PRODUK DAN AKTIVITAS BANK UMUM
SYARIAH DAN UNIT USAHA SYARIAH**

II.2. PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SEWA MENYEWA

II.2.1. PEMBIAYAAN IJARAH

1. Definisi => Penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.
2. Akad => Ijarah
3. Persyaratan :
 - 1) Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas barang sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan barang sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan.
 - 2) Barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
 - 3) Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.
 - 4) Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.
 - 5) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan/atau prospek usaha (condition).
 - 6) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
 - 7) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
 - 8) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
 - 9) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
4. Karakteristik :
 - 1) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
 - 2) Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi.
 - 3) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.

- 4) Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.
 - 5) Bank dapat melakukan review ujarah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. terjadi perubahan periode akad;
 - b. terdapat indikasi sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan review akan timbul kerugian bagi salah satu pihak;
 - c. disepakati oleh kedua belah pihak (Bank dan nasabah).
 - 6) Barang sewa merupakan barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaatnya.
 - 7) Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural harus dituangkan dalam akad.
 - 8) Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran atau sekaligus sesuai kesepakatan.
5. Tujuan/Manfaat
- a. Bagi Bank
 1. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 2. Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/ujrah.
 - b. Bagi Nasabah
 1. Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan.
 2. Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang.
6. Identifikasi Risiko
- a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
 - b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
 - c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.
7. Ketentuan Terkait Ketentuan terkait antara lain:
- a. PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah dan SEBI No.7/25/DPNP beserta ketentuan perubahannya.
 - b. PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No.10/16/PBI/2008 dan SEBI No.10/14/DPbS beserta ketentuan perubahannya.
 - c. PBI No.13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah beserta ketentuan perubahannya.

- d. PBI No.14/27/PBI/2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme bagi Bank Umum dan SEBI No. 15/21/DPNP beserta ketentuan perubahannya.
- e. PBI No.14/26/PBI/2012 tentang Kegiatan Usaha dan Jaringan Kantor Berdasarkan Modal Inti Bank beserta ketentuan perubahannya.
- f. POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- g. POJK No.16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan SEOJK No.8/SEOJK.03/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- h. PBI No.16/16/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank Dengan Pihak Domestik sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/6/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- i. PBI No.16/17/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank dengan Pihak Asing sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/7/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- j. SEOJK No.12/SEOJK.07/2014 tentang Penyampaian Informasi dalam Rangka Pemasaran Produk dan/atau Layanan Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- k. SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku beserta ketentuan perubahannya.
- l. SEOJK No.14/SEOJK.07/2014 tentang Kerahasiaan dan Keamanan Data dan/atau Informasi Pribadi Konsumen beserta ketentuan perubahannya.
8. Fatwa Syariah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional
 - a. Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
 - b. Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
 - c. Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah.
9. Sistem Akuntansi/Pencatatan
 - a. PSAK No.107 tentang Akuntansi Ijarah.
 - b. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
10. Berlaku Bagi BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4.

II.2.2.PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)

1. Definisi => Penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
2. Akad => Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)
3. Persyaratan
 - a. Bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak kepemilikan barang sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.

- b. Perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset ijarah telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah.
 - c. Barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
 - d. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.
 - e. Barang yang disewakan harus berwujud dan sudah tersedia atau siap pakai (ready stock).
 - f. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu mengacu pada standar akuntansi yang berlaku dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
 - g. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan/atau prospek usaha (condition).
 - h. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
 - i. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
 - j. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
 - k. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
4. Karakteristik
- 2) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
 - 3) Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi.
 - 4) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu untuk pembiayaan.
 - 5) Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.
 - 6) Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.
 - 7) Bank dapat menetapkan obyek IMBT berupa barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewa dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
 - 8) Bank dapat melakukan review ujah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) terjadi perubahan periode akad;
 - 2) terdapat indikasi sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan review akan timbul kerugian bagi salah satu pihak; disepakati oleh kedua belah pihak (Bank dan nasabah).
 - 9) Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
 - 10) Bank dan nasabah dapat menyepakati cara pembayaran sewa dengan angsuran atau sekaligus.
5. Tujuan/Manfaat
- a. Bagi Bank
 - 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk ujarah.
 - b. Bagi Nasabah
 - 1) Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan
 - 2) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan kepemilikan barang.
6. Identifikasi Risiko
- a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
 - b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
 - c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.
7. Ketentuan Terkait Ketentuan terkait antara lain:
- a. PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah dan SEBI No.7/25/DPNP beserta ketentuan perubahannya
 - b. PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No.10/16/PBI/2008 dan SEBI No.10/14/DPbS beserta ketentuan perubahannya.
 - c. PBI No.13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah beserta ketentuan perubahannya.
 - d. PBI No.14/27/PBI/2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme bagi Bank Umum dan SEBI No.15/21/DPNP beserta ketentuan perubahannya.
 - e. PBI No.14/26/PBI/2012 tentang Kegiatan Usaha dan Jaringan Kantor Berdasarkan Modal Inti Bank beserta ketentuan perubahannya.

- f. POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- g. POJK No.16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan SEOJK No.8/SEOJK.03/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- h. PBI No.16/16/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank Dengan Pihak Domestik sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/6/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- i. PBI No.16/17/PBI/2014 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank dengan Pihak Asing sebagaimana telah diubah dengan PBI No.17/7/PBI/2015 beserta ketentuan perubahannya.
- j. PBI No. 17/10/PBI/2015 tentang Rasio Loan To Value atau Rasio Financing to Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dan SEBI No.17/25/DKMP beserta ketentuan perubahannya.
- k. SEOJK No.12/SEOJK.07/2014 tentang Penyampaian Informasi dalam Rangka Pemasaran Produk dan/atau Layanan Jasa Keuangan beserta ketentuan perubahannya.
- l. SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku beserta ketentuan perubahannya.
- m. SEOJK No.14/SEOJK.07/2014 tentang Kerahasiaan dan Keamanan Data dan/atau Informasi Pribadi Konsumen beserta ketentuan perubahannya.
8. Fatwa Syariah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional
 - a. Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
 - b. Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002, tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi AlTamlik.
 - c. Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
 - d. Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah.
9. Sistem Akuntansi/Pencatatan
 - a. PSAK No.107 tentang Akuntansi Ijarah.
 - b. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
10. Berlaku Bagi BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4.



Nomor : 056/04g/620/Sy.SD/UM/Srt

Kepada :

Yth. Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Jl. Gajayana 50 Malang 65144
Di – Tempat

Perihal : Persyaratan Persetujuan Magang & Penelitian

Menunjuk surat Saudara Nomor : Un.03.2/TL.01/651/2017 perihal Penelitian, untuk Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Fakultas Syariah atas nama :

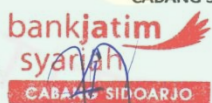
No.	Nama	NIM	Fakultas	Jurusan
1.	Anifatul Muthoharoh	13220122	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Hukum Bisnis Syariah

Dengan ini di sampaikan bahwa permohonan ijin penelitian dapat dipertimbangkan, dengan syarat ketentuan sebagai berikut :

1. Mahasiswa diwajibkan untuk membuka rekening tabungan di Bank Jatim Cabang Syariah Sidoarjo.
2. Mahasiswa diwajibkan menyerahkan fotocopy kartu tanda mahasiswa pada saat pelaksanaannya.
3. Jadwal waktu pelaksanaan magang agar diatur supaya tidak mengganggu kegiatan operasional kantor Cabang.
4. Pelaksanaan magang berpedoman pada Surat dari *Corporate Secretary* Nomor : 056/297/CSE/KIN/KST/SRT tanggal 25 Januari 2017 tentang Persetujuan Magang, SK Direksi No. 044/109/KEP/DIR/SDM tanggal 24 Mei 2006 tentang Peserta Latihan Kerja Dan Praktek Kerja lapangan di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur dan Surat No. 045/040/PRN tanggal 18 April 2017 tentang Surat Edaran Praktek Kerja Lapangan dan Penelitian.
5. Magang dapat Dilaksanakan selama tidak terkait dengan rahasia perbankan.
6. Selesai magang mahasiswa diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar laporan ke Bank Jatim Cabang Syariah Sidoarjo.

Demikian untuk menjadi perhatian dan atas pelaksanaannya disampaikan terima kasih.

PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk
CABANG SYARIAH SIDOARJO



M. FACHRUDIN
Pemimpin Cabang

YULIANA ASTUTI
Penyelia Umum & SDM

www.bankjatim.co.id



011855

**TANDA TERIMA PENGIRIMAN SURAT/LAPORAN/DOKUMEN LAIN
KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN**

Sudah terima dari : UH Maulana Malik Ibrahim
Uraian Dokumen : Penelitian
Jumlah : 1
Jenis Dokumen : Asli/Tembusan/Copy
Sifat Dokumen : Biasa/Rahasia
Ditujukan Kepada : Kepala OJK Malang

Yang menerima

[Signature]
Fata

Malang, 30-5-2017

Yang menyerahkan

[Signature]
Anipahul Muthoharoh

No. Agenda Unit Kearsipan

Diteruskan ke Unit Pengolah Tgl

Yang Menerima

Yang Menyerahkan

BUKTI KONSULTASI

Nama : Anifatul Muthoharoh
NIM : 13220122
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Pembimbing : Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H.
Judul Skripsi : Implementasi Wa'ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-
Tamlik Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama
Indonesia No. 85/DSN-MUI/XII/2012 (Studi Di Bank Jatim
Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)

NO	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Rabu, 15 Maret 2017	Proposal Skripsi	
2	Kamis, 18 Mei 2017	BAB I, II, dan III	
3	Senin, 22 Mei 2017	ACC BAB I, II, III	
4	Senin, 29 Mei 2017	BAE IV, V, Abstrak	
5	Selasa, 30 Mei 2017	Revisi BAB IV, V, Abstrak	
6	Kamis, 08 Juni 2017	Abstrak	
7	Kamis, 08 Juni 2017	ACC BAB IV, V	

Malang, 08 Juni 2017
Mengetahui a.n. Dekan
Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP 196910241995031003



FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Tentang

AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL SETELAH,

Menimbang	:	a.	bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa,
		b.	bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah,
		c.	bahwa oleh karena itu, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik (الإجارة المنتهية بالتملك) atau al-ijarah wa al-iqtina' (الإجارة والإقتناء) untuk dijadikan pedoman.
MENGINGAT	:	1.	Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:
			أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْطَانًا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ
			“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian 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.”
		2.	Hadits Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:
			مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

			“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”
		3.	Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:
			كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.
			“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”
		4.	Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:
			الْصُّلُحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلُحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.
			“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”
		5.	Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas’ud:
			نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ.
			“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.”
		6.	Kaidah fiqh:
		a.	الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.
			“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”
		b.	أَيْنَمَا وَجَدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.
			“Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah.”
Memperhatikan	:	1.	Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa.
		2.	Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H. / 28 Maret 2002.

MEMUTUSKAN

Menetapkan	:	FATWA TENTANG AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK
Pertama	:	Ketentuan Umum: Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
	1.	Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
	2.	Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
	3.	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
Kedua	:	Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik
	1.	Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
	2.	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
Ketiga	:	1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
	2.	Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 14 Muharram 1423 H.

28 Maret 2002 M.

DEWAN SYARIAH NASIONAL**MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,	Sekretaris,
K.H. M.A. Sahal Mahfudh	Prof.Dr.H.M. Din Syamsuddin





DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 85/DSN-MUI/XII/2012

Tentang

**JANJI (WA'D) DALAM TRANSAKSI KEUANGAN DAN
BISNIS SYARIAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia setelah

- Menimbang :
- a. bahwa janji (*wa'd*) sering digunakan dalam transaksi keuangan dan bisnis yang bersifat tunggal, paralel dan/atau dalam transaksi yang multi akad (*al-'uqud al-murakkabah*);
 - b. bahwa fuqaha berbeda pendapat (*ikhtilaf*) tentang hukum menunaikan janji (*al-wafa' bi-al-wa'd*) sehingga kurang menjamin kepastian hukum;
 - c. bahwa industri keuangan syariah dan masyarakat memerlukan kejelasan hukum syariah untuk menjamin kepastian hukum sebagai landasan operasional mengenai hukum menunaikan janji (*al-wafa' bi-al-wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a, b, dan c, Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, memandang perlu menetapkan fatwa tentang janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat :
1. Firman Allah SWT
 - a. Q.S. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Tunaikanlah akad-akad itu..."

- b. Q.S. al-Isra' [17]: 34 :

...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ...

"... Dan tunaikanlah janji-janji itu, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung jawaban..."

- c. Q.S. al-Baqarah [2]: 275:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

- d. Q.S. al-Baqarah [2]: 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ.

"Hai orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba jika kamu orang yang beriman."

- e. Q.S. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian memakan (mengambil) harta orang lain secara batil, kecuali jika berupa perdagangan yang dilandasi atas sukarela di antara kalian...."

- f. Q.S. al-Baqarah [2]: 283:

...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ...

"...Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya..."

- g. Q.S. al-Nisa' [4]: 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ...

"Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu menetapkan hukum dengan adil...."

2. Hadis Nabi s.a.w.:

- a. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan riwayat Imam Malik dari Yahya:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ
(أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَةَ عَنْ عِبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ فِي سَنَةِ /الْكِتَابِ:

الأحكام، الباب : من بنى في حقه ما يضر بجاره، رقم الحديث : ٢٣٣١، ورواه أحمد عن ابن عباس، ومالك عن يحيى

"Rasulullah s.a.w. menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya)." (HR. Ibnu Majah dari Ubadah bin Shamit dalam *Sunan*-nya, kitab: Ahkam, bab: man bana bi haqqihi ma yadhurru bi jarihi, No: 2331; HR. Ahmad dari Ibnu Abbas, dan HR Malik dari Yahya).

- b. Hadis riwayat Imam Tirmidzi dalam *Sunan Tirmidzi*, kitab: Ahkam, bab: ma dzukira 'an Rasulillah, No: 1272:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ خِلَافًا أَوْ أَحْلَى حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ خِلَافًا أَوْ أَحْلَى حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

- c. Hadits Riwayat Imam Bukhari:

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا أُؤْتِيَ خَانَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ (صحيح البخاري، بيروت: دار ابن كثير، ١٩٨٧، ج: ٣، ص:

(١٠١٠)

Dari Abi Hurairah ra dari Nabi Saw, beliau bersabda: Ciri-ciri munafik ada tiga: 1. jika berbicara, ia bohong; 2. jika dipercaya, ia khianat, dan 3. Jika berjanji, ia ingkar (Shahih al-Bukhari, Beirut: Dar Ibn Katsir, 1987, juz III, hlm. 1010).

- d. Hadits Riwayat Imam Thabrani:

عن عبد الله بن مسعود أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: أَلْعَدَةُ دَيْنٌ (المعجم الأوسط، أبو القاسم سليمان ابن أحمد الطبراني، القاهرة: دار

الحرمين، ١٤١٥ هـ، جز ٤، ص. ٢٣)

Dari Abdullah Ibnu Mas'ud sesungguhnya Nabi Saw bersabda: *Janji adalah utang*" (*al-Mu'jam al-Ausath*, Abu al-Qasim Sulaiman Ibn Ahmad al-Thabrani, Kairo: Dar al-Haramain. 1415 H., juz IV, hlm. 23).

3. Kaidah fikih:

ا. الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى التَّحْرِيمِ. (الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، لجلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، بيروت: دار الكتاب العربي. ١٩٨٧، ص. ١٣٣).

"Pada dasarnya, segala sesuatu (bentuk mu'amalat) boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." (*al-Asybah wa al-Nazha'ir fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'iyyah*, Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi, Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi. 1987, hlm. 133).

ب. أَيْنَمَا وَجَدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.

"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

ت. الْمَوَاعِيدُ بِصُورِ التَّعَالِيقِ تَكُونُ لِأَزْمَةٍ (درر الحکام شرح مجلة الأحكام، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩١، ج. ١، ص. ٧٧، المادة ٨٣)؛ شرح القواعد الفقهية، للشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقاء، دمشق: دار القلم، ١٩٨٩، ص. ٤٢٥)؛ موسوعة القواعد الفقهية لعطية عدلان عطية رمضان، الاسكندرية: دار الإيمان، ٢٠٠٧، ص. ١٠١).

"Janji dengan bentuk bersyarat bersifat mengikat" (*Durar al-Hukkam Syarh Majallat al-Ahkam*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah. 1991, juz I, hlm. 77, pasal 83; *Syarh al-Qawa'id al-Fiqhiyyah*, Syekh Ahmad Ibnu Syekh Muhammad al-Zarqa, Damaskus: Dar al-Qalam. 1989. hlm. 425; dan *Mausu'ah al-Qawa'id al-Fiqhiyyah*, 'Athiyah Adlan 'Athiyah Ramdhan, Iskandariyah: Dar al-Iman. 2007, hlm. 101).

ث. الْمُعْلَقُ بِالشَّرْطِ يَجِبُ ثُبُوتُهُ عِنْدَ ثُبُوتِ الشَّرْطِ (شرح القواعد الفقهية، للشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، دمشق: دار القلم، ١٩٨٩، ص. ٤١٩).

“(Janji) yang dikaitkan dengan syarat, wajib dipenuhi apabila syaratnya telah terpenuhi” (Syarh al-Qawa'id al-Fiqhiyyah, Syekh Ahmad Ibnu Syekh Muhammad al-Zarqa, Damaskus: Dar al-Qalam. 1989. hlm. 419).

ج. تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى رَعِيَّةٍ مَنُوطٍ بِالصَّلَاحَةِ (الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان لزين العابدين بن ابراهيم بن نجيم، القاهرة: مؤسسة الحلبي وشركاه، ١٩٦٨، ص. ١٢٣)، (الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية لجلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، بيروت: دار الكتاب العربي، ١٩٨٧، ص. ٢٣٣).

“Kebijakan pemimpin terhadap rakyat harus mempertimbangkan mashlahat.” (al-Asybah wa al-Nazha'ir 'ala Madzhab Abi Hanifah al-Nu'man, Zain al-Abidin Ibnu Ibrahim Ibn Nujaim, Kairo: Mu'assasah al-Halabi wa Syirkah. 1968, hlm. 123; dan al-Asybah wa al-Nazha'ir fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'iyah, Jalal al-Din 'Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi, Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi. 1987, hlm. 233).

- Memperhatikan : a. Pendapat Ulama yang menetapkan bahwa menunaikan janji tidak wajib secara hukum, yaitu pendapat Imam Muhammad al-Sarkhasi (ulama Hanafiah), Ibn Abidin (ulama Hanafiah), Syekh 'Ilyas, Ibn Rusyd (ulama Malikiah), Imam Abu Hanifah, Imam al-Syafi'i, Ibn 'Allan (ulama Syafiiah), Ibn Hajar (ulama Syafi'iah), Imam al-Bahuti;
- b. Pendapat Ulama yang menetapkan bahwa menunaikan janji adalah wajib secara hukum, yaitu pendapat Imam Sa'id Ibn Umar, Samrah Ibn Jundub, Ibn Syubrumah Hanabilah), dan Imam Ibn Hazm (ulama Zhahiriah), Ibn al-Syath al-Maliki (Qasim Ibn Abd Allah), Muhammad Abd Allah Ibn al-'Arabi, Imam Ishaq Ibn Rahawaih, Imam Muhammad al-Ghazali, dan Imam Abu Bakr al-Razi al-Jashash;

- c. Pendapat Ulama Maliki yang menetapkan bahwa hukum menunaikan janji adalah wajib secara hukum apabila janji dikaitkan dengan sesuatu hal (syarat) dan pihak yang diberi janji telah mulai melakukan hal yang dipersyaratkan tersebut;
- d. Kesimpulan dan Rekomendasi Working Group Perbankan Syariah (Bank Indonesia/BI, Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia/DSN-MUI, dan Ikatan Akuntan Indonesia/IAI), tanggal 20 Desember 2012;
- e. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia pada hari Jumat, tanggal 21 Desember 2012

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Janji (Wa'd) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah

Pertama : Ketentuan Umum

1. *Janji (wa'd)* adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik (atau tidak melakukan sesuatu yang buruk) kepada pihak lain (*mau'ud*) di masa yang akan datang;
2. *Wa'id* adalah orang atau pihak yang menyatakan janji (berjanji);
3. *Mau'ud* adalah pihak yang diberi janji oleh *wa'id*;
4. *Mau'ud bih* adalah sesuatu yang dijanjikan oleh *wa'id* (isi *wa'd*); dan
5. *Mulzim* adalah mengikat; dalam arti bahwa *wa'id* wajib menunaikan janjinya (melaksanakan *mau'ud bih*), serta boleh dipaksa oleh *mau'ud* dan/atau pihak otoritas untuk menunaikan janjinya.

Kedua : Ketentuan Hukum

Janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa ini.

Ketiga : Ketentuan Khusus terkait Pihak yang Berjanji (Wa'id)

1. *Wa'id* harus cakap hukum (*ahliyyat al-wujub wa al-ada'*);
2. Dalam hal janji dilakukan oleh pihak yang belum cakap hukum, maka efektivitas/keberlakuan janji tersebut bergantung pada izin wali/pengampunya; dan
3. *Wa'id* harus memiliki kemampuan dan kewenangan untuk mewujudkan *mau'ud bih*.

Keempat : Ketentuan Khusus terkait Pelaksanaan Wa'd

1. *Wa'd* harus dinyatakan secara tertulis dalam akta/kontrak perjanjian;
2. *Wa'd* harus dikaitkan dengan sesuatu (syarat) yang harus dipenuhi atau dilaksanakan *mau'ud* (*wa'd* bersyarat);
3. *Mau'ud bih* tidak bertentangan dengan syariah;
4. Syarat sebagaimana dimaksud angka 2 tidak bertentangan dengan syariah; dan
5. *Mau'ud* sudah memenuhi atau melaksanakan syarat sebagaimana dimaksud angka 2.

Kelima : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 07 Shafar 1434 H.
21 Desember 2012 M.

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Sekretaris,

DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH



DRS. H.M. ICHWAN SAM

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : Anifatul Muthoharoh

Tempat Tanngal Lahir : Blitar, 10 September 1994

Alamat : Ds. Ploso RT/RW 03/04
Selopuro, Blitar

Alamat Di Malang : Jl. Joyosuko Timur No 10
Merjosari Malang

No Hp : 082234039747

Motto : Bersungguh-sungguhlah dalam setiap hal yang kamu lakukan, keberuntungan bisa saja memihakmu kapanmu dan carilah ridho Allah serta orang tuamu.

Email : anifatulmuthoharoh@yahoo.com

Pendidikan Formal

1999-2001	TK Dharmawanita Ploso
2001-2007	SD Negeri 01 Ploso
2007-2010	MTs Negeri Jambewangi
2010-2013	Madrasah Aliyah Assalam Jambewangi, Blitar
2013-2017	S1 Hukum Bisnis Syariah Uiversitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non-Formal

2013-2014	Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2015-2016	English Language Center (ELC) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2015	Program Magang Mandiri Di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Banyuwangi
2016	Praktek Kerja Lapangan Di Pengadilan Agama Kabupaten Malang