ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Vol.2, No.11, Oktober 2023

Ijarah dan IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik) dan Implementasinya

Apdil Abdilah[1], Ahmadih Rojali Jawab[2]
[1,2]Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah
E-mail: apdil.ap108@gmail.com

Article History:
Received: 18 Oktober 2023
Revised: 25 Oktober 2023
Accepted: 27 Oktober 2023

Keywords: *Akad, Ijarah, IMBT*

Abstract: *Dari beragam produk dalam perbankan syariah, terdapat akad yang digunakan sebagai landasan dasar atas produk-produk yang ada. Pada aspek penyaluran dana, dalam perbankan syariah terdapat beberapa bentuk akad yang digunakan antara lain: pembiayaan atas dasar akad mudharabah(bagi hasil), pembiayaan atas dasar akad musyarakah (bagi hasil), pembiayaan atas dasar akad murabahah(jualbeli), pembiayaan atas dasar akad salam (jual-beli pesanan), pembiayaan atas dasar akad istisna'(jualbeli pesanan), pembiayaan atas dasar akad qordh (pinjaman qordhulhasan),pembiayaan atas dasar akad multijasa pembiayaan atas dasar akad ijarah(sewa-menyewa) dan ijarah muntahia bi tamlik (sewa-beli). Pada saat perbankan konvensional tidak dapat melakukan perkreditan dengan jenis leasing karena terhalang rugulasi, perbankan syariah dapat melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad ijarah muntahia bi tamlik. Sistem pembiayaan ijarah muntahia bi tamlik (IMBT) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI) merupakan sistem pembiayaan dimana terjadinya kombinasi antara sewa-menyewa denganjual-beli. Pola pembiayaan jenis ini dalam sistem keuangan konvensional hampir serupa dengan sistem leasing. Ijarah (sewa-menyewa) adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.*

PENDAHULUAN

Perbankan merupakan industri keuangan yang berfungsi sebagai motor penggerak roda perekonomian di Indonesia. Sehingga dalam menjaga kestabilan jalannya sistem keuangan di

sektor perbankan, pemerintah terus berupaya mengembangkan sistem perbankan yang ada. Saat ini pengembangansistemperbankan di Indonesia dilakukan dengan cara sistem perbankan ganda (*dual-banking system*). Dimana terdapat sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah.Upaya ini dilakukan untuk menghadirkan alternatif bagi masyarakat Indonesia dalam menggunakan jasa perbankan.Sehingga diharapkan secara bersama-sama, kedua sistem perbankan tersebut dapat bersinergi dalam mendukung mobilisasi dana masyarakat luas untuk meningkatkan kemampuan pembiayaan bagi sektor-sektorperekonomian di Indonesia.

Sebagai langkah konkret pemerintah dalam mendukung pengembangan perbankan syariah di Indonesia ditetapkan Undang-Undang No.20 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, maka pengembangan industri perbankan syariah di Indonesia semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan diharapkan dapat mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat. Pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia kini sudah terbukti secara nyata melalui banyaknya bermunculan institusi keuangan syariah di Indonesia. Berdasarkan data statistik yang dipublikasikan oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan) pada Juni 2015, Indonesia memiliki 12 Bank Umum Syariah (BUS), 22 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 161 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, karena sistem perbankan syariah mengedepankan aspek keadilan dalam bertransaksi, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan, menjunjung tinggi etika dalam berinvestasi serta menghidari tindakan spekulatif dalam transaksi keuangan.

Adanya sistem perbankan syariah yang menyediakan berbagai macam produk dan layanan jasa perbankan yang beragam serta menghadirkan skema keuangan yang lebih variatif, diharapkan perbankan syariah dapat menjadi solusi sebagai alternatif sistem perbankan, sehingga ia diminati oleh berbagai golongan masyarakat di Indonesia. Pengembangan perbankan syariah diarahkan untuk memberikan kemaslahatan terbesar bagi masyarakat dan berkontribusi optimal terhadap perekonomian. Sehingga pengembangannya diarahkan kepada rencana-rencana strategis agar perbankan syariah dapat memiliki nilai kompetitif di sektor perbankan. Rencana strategis didorong dengan sebuah sistem perbankan yang mengimplementasikan konsep ekonomi syariah yang membuat perbankan syariah disebut dengan*beyond banking* (bukan sekedar bank). Artinya ada banyak varians produk yang di tawarkan perbankan syariah untuk dapat dijadikan alternatif dari permasalah sistem keuangan yang dihadapi di Indonesia saat ini.

Dari beragam produk dalam perbankan syariah, terdapat akad yang digunakan sebagai landasan dasar atas produk-produk yang ada. Pada aspek penyaluran dana, dalam perbankan syariah terdapat beberapa bentuk akad yang digunakan antara lain: pembiayaan atas dasar akad *mudharabah*(bagi hasil)*,* pembiayaan atas dasar akad *musyarakah* (bagi hasil)*,* pembiayaan atas dasar akad *murabahah*(jualbeli)*,* pembiayaan atas dasar akad *salam* (jual-beli pesanan)*,* pembiayaan atas dasar akad *istisna'*(jualbeli pesanan)*,* pembiayaan atas dasar akad *qordh* (pinjaman *qordhulhasan*),pembiayaan atas dasar akad *multijasa* pembiayaan atas dasar akad *ijarah*(sewa-menyewa) dan *ijarah muntahia bi tamlik* (sewa-beli).

Akad-akad tersebut digunakan tergantung pada jenis pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank syariah dan nasabah. Dengan berbagai macam akad yang dapat digunakan dalam sistem perbankan syariah, ini merupakan suatu keunggulan tersendiri bagi perbankan syariah di Indonesia. Pada saat perbankan konvensional tidak dapat melakukan perkreditan dengan jenis *leasing* karena terhalang rugulasi, perbankan syariah dapat melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahia bi tamlik.* Sistem pembiayaan *ijarah muntahia bi tamlik* (IMBT) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI) merupakan

sistem pembiayaan dimana terjadinya kombinasi antara sewa-menyewa denganjual-beli. Pola pembiayaan jenis ini dalam sistem keuangan konvensional hampir serupa dengan sistem *leasing.*

METODE PENELITIAN

Karya ilmiah merupakan sebuah tulisan yang memiliki metode atau cara tersendiri dalam pencarian sebuah data dan informasi dan teknik penyajiannya sehingga dapat tersusun dengan rapih menjadi sebuah karya ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mencari dan merekonstruksi dari berbagai sumber seperti buku, arsip, majalah, dokumen-dokumen, jurnal, dokumentasi, surat-surat kabar dan lain-lain yang berkaitan dengan objek penelitian. Metode penelitian kualitatif yang digunakan dalam artikel ini bertujuan guna mendapatkan gambaran mendalam terkait aliran pemikiran dari tokoh dakwah yakni Buya Hamka.

Menurut Prof. Dr. Sugiyono, penelitian kualitatif adalah pengumpulan data dengan cara memahami dan mempelajari teori-teori dari berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian. Untuk memahami istilah penelitian kualitatif ini, perlu kiranya dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor yang dikutip oleh Loxy Moleong, yang mendefinisikan metodelogi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Menurut bahasa Al-Ijarah berasal dari kata Al- Ajru yang berarti Al-Wadu (ganti), atau dapat juga berarti As-Shawab (pahala), dinamakan Al-ajru (upah) (Sayyid Sabiq, 2006). Lafal ijarah dalam bahasa arab berarti upah, sewa-menyewa, jasa, atau imbalan. Sewa menyewa merupakan suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat (Ahmad Wardi Muslich,2010).

Dalam bahasa Indonesia, sewa diartikan dengan pemakaian (pinjaman) sesuatu dengan membayar sesuatu. Menurut syara', sewa- menyewa atau ijarah didefinisikan sebagai berikut:

a. Sesuatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.
b. Suatu transaksi yang lazim dilakukan dalam mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.
c. Suatu akad yang berkaitan dengan kemanfaatan barang yang dikehendaki yang telah diketahui penggunaannya (Rachmat Syafei, 2001).

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat tentang ijarah, diantaranya:

a. Menurut Hanafiyah

Ijarah (sewa-menyewa) adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan dilakukan dengan sengaja dari suatu zat yang disewa dengan disertai imbalan (Hendi Suhendi, 2010).

b. Menurut Malikiyah

Ijarah (sewa-menyewa) adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

c. Menurut Syafi'iyah

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

d. Menurut Hanabilah

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara' dan semacamnya.

e. Menurut Sayyid Sabiq

Ijarah adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

f. Menurut Syafi'i Antonio

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

g. Menurut Ahmad Azhar Basyir

Ijarah berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia (Ahmad Azhar Basyir, 1995).

Dari definisi-definisi diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip dalam mengartikan ijarah atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dalam diambil intisari bahwa ijarah atau sewa-menyewa adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

Menurut fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai ketentuan ijarah sebagai berikut:

a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
c. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
e. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidakjelasan) yang akan mengakibatkan sengketa.
f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
g. Sewa atau upah harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/pengguna jasa kepada pemberi sewa/pemberi jasa sebagai pembayaran manfaat atau jasa.
h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dari objek kontrak.
i. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Adapun menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) BW dalam pasal 1548 tentang pengertian sewa- menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Orang dapat

menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak. Sementara itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 mendefinisikan bahwa ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

Dengan demikian, dalam ijarah (sewa-menyewa) tidak hanya barang-barang yang dapat menjadi objek ijarah, tetapi juga jasa. Pada sewa-menyewa, pihak yang menyewakan sesuatu disebut Muajjir dan pihak yang menyewakan disebut Musta'jir. Pada lapangan perburuhan, Muajjirnya adalah pemilih suatu usaha, sedangkan buruhnya disebut Musta'jir. Objek yang dijadikan sasaran yang berwujud imbalan dalam ber-ijarah disebut Al-Ma'qud Alaih.

2. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum ijarah (sewa-menyewa) itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong. Dasar-dasar hukum atau rujukan ijarah adalah Al-Qur'an, As-Sunnah dan Al-Ijma'.

a. Dasar Hukum Ijarah dalam Al-Quran

1. QS. Al-Qashash (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai bapakku, ambillah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik untuk dijadikan bekerja pekerja ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.

Ayat ini dalam tafsir ibnu katsir dijelaskan bahwa orang tua ini meminta musa mengembalakan ternaknya selama delapan tahun dan sebagai upahnya ialah musa dikawinkan kepada salah seorang anaknya. Jika dia menambahkan dua tahun sukarela, maka hal itu merupakan kebaikan dirinya. Dan jika tidak, maka delapan tahun sudah cukup.

2. QS. Ath-Thalaq (65) ayat 6:

اَسْكِنُوْهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُّجْدِكُمْ وَلَا تُضَاۤرُّوْهُنَّ لِتُضَيِّقُوْا عَلَيْهِنَّۗ وَاِنْ كُنَّ اُولٰتِ حَمْلٍ فَاَنْفِقُوْا عَلَيْهِنَّ حَتّٰى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّۚ فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاٰتُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّۚ وَأْتَمِرُوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍۚ وَاِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهٗٓ اُخْرٰىۗ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya (M. Quraish Shihab, 2002).

b. Dasar Hukum Ijarah dalam Hadist

1. Riwayat Abdullah bin Umar menyebutkan:

أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

Artinya: Berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.

2. Hadits riwayat Abd Razaq dari Abu Hurairah Rasulullah SAW:

ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Vol.2, No.11, Oktober 2023

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

Artinya: Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.

c. Dasar Hukum Ijarah dalam Ijma'

Disamping Al-Qur'an dan sunnah, dasar hukum ijarah adalah ijma'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang ijarah telah disepakati oleh para ahli hukum Islam sebab bermanfaat bagi manusia. Selain bermanfaat bagi sesama manusia sebagian masyarakat sangat membutuhkan akad ini, karena termasuk salah satu akad tolong-menolong. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki lapak dagang. Dengan dibolehkannya ijarah (sewa-menyewa) maka orang yang tidak memiliki lapak tempat berdagang bisa menempati lapak tempat orang lain yang tidak digunakan pemiliknya untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli lapak tempat berdagang tersebut (Hendi Suhendi, 2010).

3. Macam- macam Ijarah

Berdasarkan uraian tentang definisi ijarah, maka ijarah dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu:

a. Ijarah 'ala al-manafi'

Yaitu ijarah yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam ijarah ini tidak dibolehkan menjadikan obyeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.

Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk direntalkan, atau pakaian dan lain sebagainya. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil manfaat yang diharamkan ini.

b. Ijarah 'ala al-'amaal ijarah

Yaitu ijarah yang obyek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. Ijarah semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu ijarah yang bersifat kelompok (serikat). Ijarah yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.

4. Rukun Ijarah

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Misalnya rumah, terbentuk karena adanya unsur- unsur yang membentuknya, yaitu pondasi, tiang, lantai, dinding, atap, dan seterusnya. Dalam konsep Islam, unsur-unsur yang mebentuk sesuatu itu disebut rukun. Berikut akan diuraikan rukun dari ijarah:

a. Orang yang berakad

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua orang yaitu mu'jir dan musta'jir. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau yang yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu

ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Vol.2, No.11, Oktober 2023

dan yang menyewa sesuatu

b. *Shighat* akad

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab *"Al-,,Aqdu"*yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari‟at yang berpengaruh pada obyek perikatan.

b. Ujroh (upah)

Ujroh yaitu sesuatu yang diberikan kepada musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'jir.

c. Manfaat

Diantara cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa

B. IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)

1. Pengertian IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)

Muhammad Syafi‟I Antonio dalam bukunya mengatakan transaksi yang disebut dengan *al ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.[1] Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya (Muhammad, 2002).

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

1) Semua rukun dan syarat yang berlaku pada *ijarah* pada umumnya (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah al muntahiyah bittamlik.*

2) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah al muntahiyah bittamlik* harus di sepakati ketika akad *ijarah* sudah ditanda tangani. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad (Fatwa Dewan Syari‟ah Nasional, 2002).

dijelaskan dalam akad[2]

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

2. Dasar Hukum IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)

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

1. Al-Qur'an

[1] Muhammad Syafi‟I Antonio*, Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, h. 118.
[2] Fatwa Dewan Syari‟ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002

وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

Artinya : " …Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan."[3]

2. **Al-Hadist**

Hadits riwayat Abd Razaq dari Abu Hurairah Rasulullah SAW:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

Artinya: Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.

3. **Kaidah fiqhiyah**

الْأَصْلُ فِيْ الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَن يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

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

4. ***Al-Ijma'***

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *(ijma"*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan (Sayid Sabiq, 2006).

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

3. Rukun IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa atau *Ijarah* hanya *ijab* dan *qabul* (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa). Pada umumnya rukun *Ijarah al muntahiyah bittamlik* sama dengan *Ijarah* pada umunya.

a. Orang yang berakad

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua orang yaitu mu'jir dan musta'jir. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau yang yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu[4]

b. *Shighat* akad

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab *"Al-,,Aqdu"*yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab*

[3] Q.S. Al-Baqarah : 233
[4] Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah…, hal. 117

(pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari"at yang berpengaruh pada obyek perikatan.

b. Ujroh (upah)
Ujroh yaitu sesuatu yang diberikan kepada musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'jir.

c. Manfaat
Diantara cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa.

4. Syarat IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)
Syarat pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik* akan sah apabila syarat dalam ijarah pada umunya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah *ijarah* adalah:

a. Baligh (*mu"jir* dan *musta"jir*)
Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab Syafi'I dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah.

b. Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak
Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.

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

d. Objek *ijarah*

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

C. Implementasi IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik)

1. IMBT dalam Perbankan Syariah

Produk yang ditawarkan pada Perbankan Syariah beragam dan sesuai dengan ketentuannya masing-masing guna menjawab kebutuhan masyarakat saat ini. Tidak terkecuali akad *ijarah* dan IMBT dapat diimplementasikan dalam produk yang diberikan oleh perbankan syariah. Tujuan dari inplementasi akad *ijarah* adalah untuk memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh. Objek sewa yang dapat ditawarkan, antara lain:

1. Properti
2. Alat transportasi
3. Multi jasa (pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaaan, dan lain-lain)

Mengingat kebutuhan masyarakat saat ini yang belum dapat melakukan pembelian secara tunai, maka akad *ijarah* dianggap sebagai salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh nasabah melalui produk yang ditawarkan pada perbankan syariah.

Misalkan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR di perbankan syariah. Saat ini *trend* yang berkembang adalah maraknya masyarakat yang berinvestasi pada kepemilikan rumah. Sehingga prospek yang besar apabila perbankan syariah mampu menjawab kebutuhan masyarakat saat ini dengan memberikan produk kepemilikan rumah dengan mudah dan sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam menjalankan produk KPR, perbankan syariah dapat menggali akad yang dibolehkan dalam Islam serta mengadopsi operasional KPR perbankan konvensional. Salah satu akad transaksi yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT). Akad IMBT ini dipandang sesuai untuk digunakan pada produk KPR karena akan memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memiliki rumah pada akhir masa sewa yang diberikan oleh bank syariah. Perpindahan hak kepemilikian objek sewa dengan cara sebagai berikut:

1. Hibah diakui sebagai aktiva sebesar nilai wajar dari objek sewa dan di sisi lain diakui sebagai pendapatan operasi lainnya.
2. Pembelian sebelum berakhirnya jangka waktu dengan harga sebesar sisa pembayaran sewa diakui sebesar kas yang dibayarkan
3. Pembelian sebelumnya berakhirnya jangka waktu dengan harga sekadarnya diakui sebesar kas yang dibayarkan
4. Pembelian secara bertahap diakui sebesar harga perolehan.

Produk KPR merupakan bentuk dari implementasi akad *ijarah* yang dapat memberikan kemudahan bagi nasabah untuk memiliki rumah. Berbeda dengan perjanjian KPR rumah pada bank konvensional yang menjadikan suku bunga sebagai acuan, dalam KPR syariah memiliki landasan jual beli dan kerjasama bagi hasil. Ada beberapa skema atau akad yang digunakan dalam sistemnya. Di antaranya adalah KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah), KPR iB sewa (skema ijarah), dan KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT).

2. IMBT dalam Lembaga keuangan Non Bank

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa Bentuk ini hampir sama dengan ijarah murni, perbedaannya terdapat pada pengalihan kepemilikan atau tidak. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:

1.Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa.

2.Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.

3.Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.

4.Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.[5]

Walaupun secara konsep IMBT sama dengan leasing (sewa beli), terdapat perbedaan dalam peralihan hak pada akhir masa sewanya. Dalam perjanjian sewa beli, pada akhir masa sewa ada suatu nilai tebus tertentu, yang memberikan opsi bagi penyewa

[5] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Amzah,2010), hal.338.

untuk "menebus" kepemilikan atas barang yang disewa dengan mekanisme jual beli, sedangkan dalam IMBT peralihan digunakan. Dengan akad hibah.

KESIMPULAN

Ijarah (sewa-menyewa) adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Dari definisi-definisi diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip dalam mengartikan ijarah atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dalam diambil intisari bahwa ijarah atau sewa-menyewa adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

Muhammad Syafi"I Antonio dalam bukunya mengatakan transaksi yang disebut dengan *al ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Perbedaan Ijarah dan IMBT (Al-Ijarah al- Muntahiyah Bi al-Tamlik) adalah sifat kepemilikanya. Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya.

DAFTAR REFERENSI

Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I, *Al-Umm*,Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, Juz IV,

Ahmad Azhar Basyir.1995. Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah, Bandung: Al-ma'arif

Ahmad Wardi Muslich. 2010. Fiqh Muamalah.Jakarta: Amzah

Fatwa Dewan Syari"ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002

Helmi Karim, Fiqh Muamalah

Hendi Suhendi. 2010. Fiqh Muamalah.Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

M. Quraish Shihab.2002. Tafsir al Misbah, Pesan, Kesan dan Keserasian al Qur'an, (Jakarta: Lentera Hati

Muhammad Syafi"I Antonio, 2001.*Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani.

Muhammad, *Manajemen Bank Syari"ah*, Yogyakarta : (UPP) AMPYKPN, 2002,

Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah.

Q.S. Al-Baqarah : 233

Rachmat Syafei. 2001. Fiqh Muamalah.Bandung: Pustaka Setia

Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*,jilid III, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi,

Sayyid Sabiq. 2006. *Fiqh Sunnah* 13, Jakarta: Pena Pundi Aksara.