

PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT) PADA TRANSAKSI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH

Husna Ni'matul Ulya
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo
Email: husnaulya8586@gmail.com

Abstrak: Perbankan syariah memiliki pola pembiayaan/penyaluran dana berupa jual beli, bagi hasil dan sewa. Sewa yang dimaksud adalah *ijarah*, yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (penjualan manfaat). Sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah bentuk lain dari *ijarah* di mana persewaan diikuti oleh kepemilikan barang oleh nasabah. Dasar hukum yang mengatur akad *ijarah* ini dapat diambil dari al-Qur'an, hadits, kaidah fiqh, Undang-Undang, KHES, Surat Edaran Bank Indonesia, fatwa Dewan Syariah Nasional dan lain-lain. Di dalam pembiayaan IMBT berbeda dengan *leasing* (sewa beli), di mana perbedaannya terdapat pada saat pengalihan kepemilikan.

Kata kunci: *Ijarah, Ijarah Muntahiya Bittamlik.*

Pendahuluan

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Perbankan Syariah No.10 tahun 1998 sebagai pengganti Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang bank Indonesia, yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran perbankan syariah secara luas. Dengan diberlakukannya Undang-Undang No.10 tahun 1998 yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau sistem perbankan ganda (konvensional dan syariah), di mana mulai banyak bank-bank konvensional beroperasi dengan Unit Usaha Syariah nya, dan mulai muncul Bank Umum Syariah (BUS), yang kini ada 11 BUS yang berdiri di Indonesia. Kemudian lahirlah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dengan disahkannya Undang-Undang No. 21 tahun 2008

tersebut maka landasan hukum tentang perbankan syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya. Selain itu juga terdapat aturan-aturan lain terkait dengan perbankan syariah, seperti al-Qur'an, hadits, kaidah fiqh dan lain-lain.

Termasuk di dalamnya adalah kegiatan pembiayaan bank, berupa sistem *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). Di mana ini merupakan sistem sewa menyewa dengan prinsip syariah. Keduanya memiliki perbedaan pada akhir sewa, di mana *ijarah* tidak diikuti pemindahan kepemilikan, sedangkan IMBT diikuti dengan pemindahan kepemilikan oleh bank kepada nasabah dengan akad hibah.¹

Dalam artikel ini akan dijabarkan mengenai dasar hukum dari *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, beserta berbagai prosedur yang melekat kepadanya, selain itu juga akan dijabarkan contoh dari kasus transaksi yang menggunakan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

Konsep *Ijarah* (Sewa-Menyewa)

Dalam dunia perbankan, *ijarah* masuk di dalam akad *tijari*. Kata *al-Ijarah* sendiri berasal dari kata *al-Ajru* yang diartikan sebagai *al-'Iwadhu* yang mempunyai arti "ganti", *al-Kira`*, yang mempunyai arti "bersamaan" dan *al-Ujrah* yang memiliki arti "upah".²

Pengertian *al-Ijarah* menurut istilah syariat Islam terdapat beberapa pendapat Imam Mazhab Fiqh Islam sebagai berikut:³

1. Para ulama dari golongan *Hanafiyah* berpendapat, bahwa *al-Ijarah* adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.
2. Ulama Mazhab *Malikiyah* mengatakan, selain *al-ijarah* dalam masalah ini ada yang diistilahkan dengan kata *al-kira`*, yang mempunyai arti bersamaan, akan tetapi untuk istilah *al-Ijarah* mereka berpendapat adalah suatu *`aqad* atau perjanjian terhadap manfaat dari *al-adamy* (manusia) dan benda-benda bergerak lainnya, selain kapal laut dan binatang, sedangkan untuk *al-kira`* menurut istilah mereka, digunakan untuk *`aqad* sewa-menyewa pada benda-benda tetap, namun demikian dalam hal tertentu,

¹ Sofiniyah Ghufiron, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005), hal. 52.

² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 316.

³ *Ibid*, hal. 316-317.

penggunaan istilah tersebut kadang-kadang juga digunakan.

3. Ulama *Syafi'iyah* berpendapat, *al-ijarah* adalah suatu aqad atas suatu manfaat yang dibolehkan oleh *Syara`* dan merupakan tujuan dari transaksi tersebut, dapat diberikan dan dibolehkan menurut *syara`* disertai sejumlah imbalan yang diketahui.
4. *Hanabilah* berpendapat, *al-ijarah* adalah akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut *syara`* dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambilkan sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya *`ivadab*.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa dalam hal *`aqad ijarah* dimaksud terdapat tiga unsur pokok, yaitu pertama, unsur pihak-pihak yang membuat transaksi, yaitu majikan dan pekerja. Kedua, unsur perjanjian yaitu *ijab* dan *qabul*, dan yang ketiga, unsur materi yang diperjanjikan, berupa kerja dan *ujrah* atau upah

Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (penjualan manfaat). Di mana *ijarah* ini adalah transaksi sewa-menyewa barang tanpa alih kepemilikan di akhir periode. Sedangkan jika terjadi pengelihan hak milik maka disebut dengan *ijarah wa iqtinal ijarah muntahiya bittamlik*.

Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar Al-Qur'an⁴

Dalam firman Allah Q.S az-Zukhruf [43]:32:

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

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

⁴ Tim Penulis MUI, *Kumpulan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tahun 2000-2006*, hal. 28.

Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

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

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

“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.’”

Dasar As-Sunah⁵

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

Hadis 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, beritabukanlah upahnya.”

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami

⁵ *Ibid.*, hal. 29.

menyewakannya dengan emas atau perak.”

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ 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.”

Ijma Ulama tentang Kebolehan Melakukan Akad Sewa Menyewa Dasar Kaidah Fiqh⁶

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَقَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

Segala Hal yang Terkait dengan *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Ada dua jenis ijarah dalam hukum Islam:⁷

1. Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *'ajir*, upahnya disebut *ujroh*. Bentuk ini banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan.
2. Ijarah yang berhubungan dengan sewa *asset* atau *property*. Yaitu memindahkan hak untuk memakai asset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*,

⁶ *Ibid.*, hal. 30.

⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 99.

sedangkan biaya sewa disebut *ujroh*. Bentuk ini banyak diterapkan sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.

Dalam prakteknya *ijarah* dibagi 2, yaitu:⁸

1. *Al-Ijarah (Operasional Lease)*

Ahli hukum Islam mendefinisikan dengan menjual manfaat, kegunaan, jasa dengan bayaran yang ditetapkan. Bank syariah mengaplikasikan elemen ini dengan berbagai bentuk produk dalam bentuk pembiayaan, di antara caranya bank dapat memberi pembiayaan kepada nasabah untuk tujuan mendapatkan manfaat dari barang *ijarah*, dan bank terlebih dahulu membeli harta dan disewakan kepada nasabah dengan syarat, tempo dan kadar lain yang telah disetujui.

2. *Ijarah wa Iqtina (Financial Lease)*

Ini merupakan bentuk lain dari *ijarah* di mana persewaan diikuti oleh kepemilikan barang oleh nasabah. *Ijarah* jenis ini pada saat sekarang dikenal dengan *ijarah muntabiya bittamlik*.

Ijarah

Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.

Dua hal yang harus diperhatikan *ijarah* sebagai bentuk pembiayaan. Pertama, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset terus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
3. Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa, jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku.
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan

⁸ Dewi Gemala, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 81.

sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Sehingga dalam hal ini tingkat keuntungan (*rate of return*) baru dapat diketahui setelahnya bukan sebelumnya.

Kedua, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan:

1. Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif.
2. Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Pada saat sewa pertama berakhir, pemilik belum tentu langsung mendapatkan penyewa berikutnya. Apabila sewa diperbaharui, harga sewa mungkin berubah mengingat kondisi produktivitas aset yang mungkin telah berkurang.⁹

Dilihat dari segi objeknya, *ijarah* dibagi menjadi 2 macam, yaitu *ijarah* manfaat benda/ barang dan *ijarah* manfaat manusia. *Ijarah* manfaat benda/ barang dibagi menjadi 3 macam, diantaranya:¹⁰

1. *Ijarah* benda yang tidak bergerak (*uqar*), yaitu mencakup benda-benda yang tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakannya, seperti sewa rumah untuk ditempati atau sewa tanah untuk ditanami.
2. *Ijarah* kendaraan (kendaraan tradisional maupun modern) seperti unta, kuda dan benda-benda yang memiliki fungsi sama seperti mobil, pesawat dll.
3. *Ijarah* barang-barang yang bisa dipindah-pindahkan, seperti baju, perabotan dan tenda.

Sedangkan *ijarah* yang berupa manfaat manusia merupakan *ijarah* yang objeknya adalah pekerjaan atau jasa seseorang, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dokter, konsultan dan advokat. *Ijarah* jenis ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

1. *Ijarah* manfaat manusia yang bersifat khusus (*khas*), yaitu seseorang yang disewa tenaga atau keahliannya secara khusus oleh penyewa untuk waktu tertentu dan dia tidak bisa melakukan pekerjaan lain kecuali pekerjaan atau jasa untuk penyewa tersebut, seperti pembantu

⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, hal. 99-100.

¹⁰ Hasbi Ramli, *Teori Dasar Akutansi Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005), hal. 63.

rumah tangga yang hanya mengerjakan pekerjaan untuk majikannya bukan pada yang lain.

2. *Ijarah* manfaat manusia yang bersifat umum (*musytarik*), yaitu pekerjaan atau jasa seseorang yang disewa atau diambil manfaatnya oleh banyak penyewa. Misalnya: Jasa dokter yang dapat disewa oleh orang banyak dalam waktu tertentu.

Berakhirnya Akad *Ijarah*

1. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad (menurut hanafiyah), sedangkan menurut jumhur ulama' akad *ijarah* bisa berpindah ke ahli waris.
2. *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak.
3. Rusaknya barang yang disewakan.
4. Telah selesainya masa sewa kecuali ada udzur.¹¹

Ijarah Muntahiya Bittamlik

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:¹²

1. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa.
2. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset 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.

Secara skema, bentuk *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* dapat difahami dengan skema berikut:

¹¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: AMZAH, 2010), hal. 338.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, hal. 101.



Gambar 1. Skema Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik

Perbedaan *Leasing* (Sewa Beli) dengan IMBT

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 terdapat suatu nilai tebus tertentu, yang memberikan opsi bagi penyewa untuk “menebus” kepemilikan atas barang yang disewa dengan mekanisme jual beli, sedangkan dalam IMBT peralihan digunakan dengan akad hibah.¹³

Dasar Falsafah *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Disebutkan pada Pasal 1 Ayat 25, menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil berbentuk *mudharabah* dan *musayarakah*.

¹³ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudab, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah* (Bandung: Kaifa, 2011), hal. 106.

2. Transaksi sewa menyewa atau sewa beli berupa *ijarah muntabiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *qardh*, dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* dalam transaksi multijasa.¹⁴

Selain itu juga pada pasal 19 poin f, yang menjelaskan kegiatan usaha bank syariah yaitu menjalankan *ijarah* dan IMBT.

Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005

Peraturan ini menjelaskan tentang:

1. Pasal 1 Ayat 10
Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa
2. Pasal 15
Di mana pasal ini menjelaskan tentang ketentuan bank dan nasabah terkait dengan pembiayaan *ijarah*.
3. Pasal 16
Pasal yang menjelaskan tentang *ijarah muntabiya bittamlik*, di mana ketentuannya sama dengan *ijarah*, tetapi IMBT ini diikuti dengan pengalihan kepemilikan kepada penyewa berdasarkan hibah setelah akad *ijarah* berakhir.
4. Pasal 17
Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank dapat menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenaga kerjaan dan kepariwisataan;
 - b. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
 - c. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam

¹⁴ Dyah Ochtorina Susanti, *Mekanisme Pengaturan Hukum Perjanjian dalam Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal "Risalah Hukum", Vol. 4, No. 2, 2008.

bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.¹⁵
Selain itu juga Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 dan No.10/16/PBI/2008.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Dalam KHES ini dibahas mengenai segala hal yang berhubungan dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, di mana terdapat 10 bagian ketentuan dan terdiri dari pasal 251 hingga pasal 290 KHES.¹⁶

Fatwa Dewan Syariah Nasional¹⁷

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000

Fatwa tentang pembiayaan *ijarah* diataranya adalah:

1. Rukun dan Syarat *Ijarah*:
 - a) Pernyataan *ijab* dan *qabul*.
 - b) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*; pemilik aset, LKS), dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
 - c) Obyek kontrak; pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
 - d) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
 - e) Sighat Ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).
2. Ketentuan Objek *Ijarah*:
 - a) Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
 - b) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

¹⁵ www.bi.go.id, diakses tanggal 25 April 2012.

¹⁶ *Badilag.net*, diakses tanggal 25 April 2012.

¹⁷ Tim Penulis MUI, *Kumpulan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tahun 2000-2006*, hal. 31.

- c) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
 - d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
 - e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jabalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.
 - h) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
2. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*:
- Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
- a) Menyediakan aset yang disewakan.
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - c) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
- a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - c) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah 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.

Selain itu juga berlaku ketentuan:

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah 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.

Perbedaan Jual Beli *Murabahah* dengan IMBT

Secara hukum perbedaannya adalah saat peralihan kepemilikan. Saat peralihan kepemilikan tersebut berakibat juga pada saat terjadinya peralihan resiko.

Dalam skema *murabahah*, peralihan hak terjadi di awal akad. Selanjutnya bank syariah memberikan keleluasaan kepada nasabah untuk mengangsur pembayarannya dalam jangka waktu tertentu. Namun, dalam pembukuannya, barang yang dibeli dapat dibukukan sebagai aset nasabah. Apabila terjadi resiko selama masa cicilan, resiko tersebut menjadi tanggung jawab nasabah selaku pemilik barang.

Dalam skema IMBT, pada awalnya nasabah bertindak hanya sebagai penyewa dengan menggunakan akad *ijarah* dan barang yang disewa masih merupakan aset bank. Pada akhir masa sewa, kepemilikan baru berpindah ke nasabah dengan akad hibah, sehingga resiko menjadi tanggung jawab bank.¹⁸

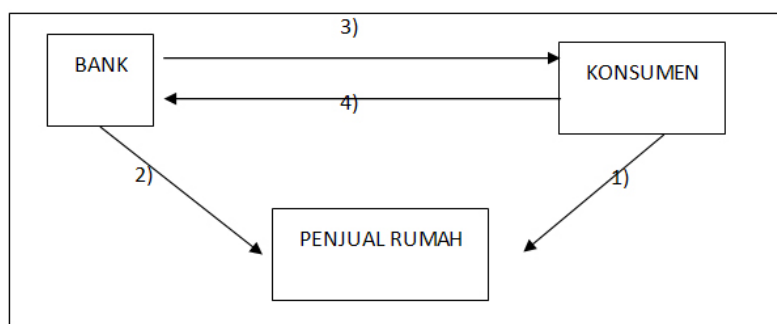
¹⁸ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum ...*, hal. 106-107.

Studi Kasus Ijarah¹⁹

KPR dalam sistem keuangan konvensional merupakan salah satu produk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional yang diberikan kepada calon pembeli rumah dengan skema besaran pinjaman sampai pada 70% dari harga rumah yang akan dibeli. Untuk di Indonesia, lembaga keuangan yang mengeluarkan produk KPR ini didominasi oleh perbankan dan beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*). Dan dalam sistem menggunakan sistem bunga yang besarnya ditentukan oleh pihak bank. Hal ini tidak diperbolehkan di dalam Islam. Sehingga sebagai alternatifnya menggunakan sistem yang terhindar dari riba yaitu dengan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Akad ini pun dikenal dengan nama lain, yaitu *Ijarah Wa Iqtina*, di mana rumah yang disewa telah disepakati di awal akan dibeli pada akhir masa sewa. Pembayaran yang dilakukan setiap bulan adalah biaya sewa rumah tersebut yang ditambah dengan harga rumah yang telah dibagi jangka waktu sewa yang disepakati. Harga rumah tersebut diperoleh dari harga beli rumah dari bank kepada si penjual rumah, dikurangi uang muka yang telah dibayar oleh pembeli rumah. Setelah jangka waktu sewa yang disepakati selesai, bank harus melakukan transfer kepemilikan rumah kepada pembeli.

Untuk skema pembiayaan pada akad IMBT ini, proses dan tahapan kontraknya akan dijelaskan dengan menggunakan skema berikut.



Gambar 2. Skema IMBT

¹⁹ Kasus ini diangkat oleh penulis berdasarkan penulisan hasil acara seminar internasional IBFI trisakti, yang mengusung tema “Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah”, lihat di <http://viewislam.wordpress.com/>. Diakses tanggal 25 April 2012.

Tahapan dari skema IMBT yang telah digambarkan di atas adalah sebagai berikut:

1. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli;
2. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai;
3. Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati;
4. Konsumen membayar harga sewa rumah setiap bulan diakhiri dengan membeli rumah pada harga yang disepakati di akhir masa sewa.

Pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga kontrak yang harus dilakukan. Kontrak pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank. Kontrak ini diatur di dalam suatu Perjanjian Penjualan Properti (PJP).

Kontrak yang kedua adalah Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen di mana bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati di dalam kontrak ini. Dan perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Jual Properti (PJP) di mana bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati di awal berakhir.

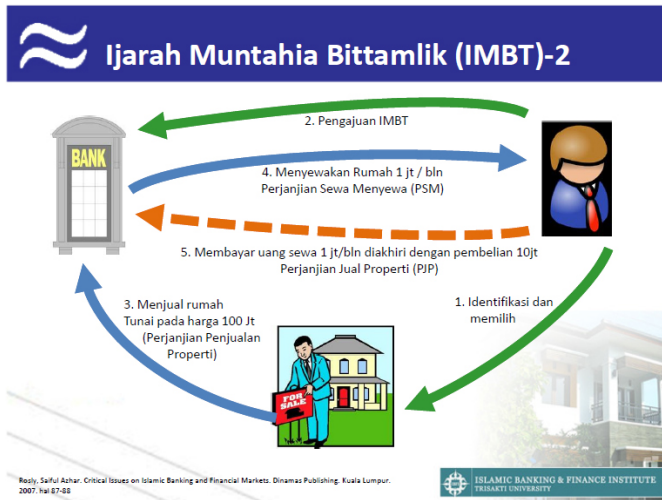
Contoh Perhitungan

Perhitungan dari skema IMBT ini dapat dijelaskan melalui contoh berikut. Misalkan ada seseorang yang hendak menjual rumah di harga Rp.100.000.000. Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan meminta bantuan Bank A memberikan pembiayaan, maka bank A dapat menawarkan kepada pembeli B untuk bekerjasama dengan akad IMBT.

Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah di mana Bank A harus membeli rumah kepada penjual rumah dengan harga Rp. 100.000.000; dan akan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak kedua di mana Bank A menyewakan rumahnya kepada pembeli B. Misalkan biaya sewa yang disepakati adalah sebesar Rp.1.000.000; per bulan selama 10 tahun (120 bulan), maka pembeli B akan mengeluarkan uang sewa sampai 10 tahun adalah sebesar Rp.1.000.000; dikali dengan 120 bulan, adalah sebesar Rp.120.000.000.

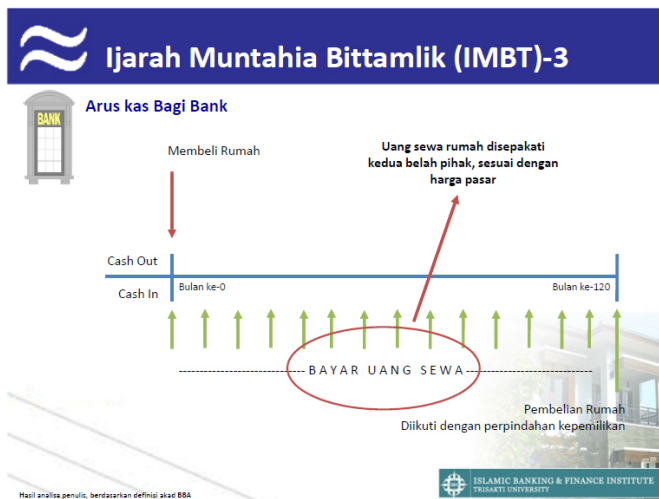
Di akhir masa sewa, bank A menjual rumah yang telah dimilikinya kepada pembeli B dengan harga Rp.10.000.000. Maka kepemilikan rumah telah berpindah kepada pembeli B pada saat kontrak perjanjian yang terakhir, yaitu setelah 10

tahun. Apabila perhitungan tersebut digambarkan kedalam skema akad IMBT, gambar berikut adalah skema aliran dana yang terjadi.



Gambar 3. Skema Aliran Dana (Sumber: Bank Indonesia)

Bank perlu memperhatikan bagaimana arus kas dari akad IMBT ini berkerja untuk bank. Dari sisi waktunya, arus kas masuk dan arus kas keluar dapat digambarkan di dalam skema pembayaran berikut ini.



Gambar 4. Skema Pembayaran Akad IMBT (Sumber: Bank Indonesia)

Penutup

Ijarah didefinisikan secara berbeda-beda antara ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, di mana dapat diringkas dengan pengertian transaksi sewa-menyewa barang tanpa atau dengan alih kepemilikan di akhir periode (*ijarah muntahiya bittamlik*).

Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) berbeda dengan *leasing*, yaitu dalam pengalihan kepemilikan obyek sewa. Dalam *leasing* kepemilikan pada akhir sewa dengan membayar uang tebusan, sedangkan pada *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) pengalihan obyek sewa dihibahkan kepada nasabah.

Dalam pelaksanaan kedua jenis *ijarah* ini, diharapkan dilaksanakan dengan menganut prinsip syariah, sesuai dengan prinsip syariah di dalam perbankan syariah, yaitu adanya transparansi, kejujuran, adil, dan lain-lain, sehingga akan terjadi kepuasan dan kepercayaan antara kedua belah pihak, baik bank maupun nasabah.

Daftar Pustaka

- Ascarya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Penerbit Rajawali Pers.
- Dewi, Gemala. 2006. *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Kencana.
- Ghufron, Sofiniyah. 2005. *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*. Jakarta: Penerbit Renaisan.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Penerbit AMZAH.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno. 2011. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: Penerbit Kaifa.
- Ramli, Hasbi. 2005. *Teori Dasar Akutansi Syariah*. Jakarta: Penerbit Renaisan.
- Susanti, Dyah Ochtorina. 2008. Mekanisme Pengaturan Hukum Perjanjian dalam Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Risalah Hukum*. Vol 4, No. 2.
- Tim Penulis MUI. *Kumpulan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*. Jakarta.
- <http://viewislam.wordpress.com/>
- <http://bi.go.id/>. Diakses pada tanggal 25 April 2012.
- Badilag.net*. Diakses pada tanggal 25 April 2012.

