

Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi

Neni Hardiati¹, Fitriani², Tia Kusmawati³

¹Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, ²UIN Sunan Gunung Djati Bandung, ³UIN Walisongo Semarang

ARTICLE INFO

Article history:

Received April 22, 2024

Revised April 27, 2024

Accepted April 30 2024

Available online May 02, 2024

Keywords

Ijarah, ijarah muntahiya bittamlik (IMBT).

Keywords:

Ijarah, ijarah muntahiya bittamlik (IMBT).



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2024 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Praktek ijarah ataupun sewa telah biasa dilakukan oleh umat manusia terdahulu, hal ini ada dalam Al- Qur' an ialah QS. Al-Baqarah ayat 233, QS. At- Thalaq ayat 6, kemudian QS. al- Qasas ayat 26 serta 27, dan pada Hadits yang berkaitan dengan hal tersebut. Terdapatnya pembahasan menimpa perihal tersebut di dalam sumber hukum Islam ialah Al- Qur' an serta Hadits, mengindikasikan bahwa transaksi sewa tersebut penting dalam penerapannya untuk penuhi kebutuhan perekonomian umat manusia. Para ulama fiqh berbeda- beda dalam mengemukakan pendapat ijarah, maka dari itu tulisan ini berupaya untuk menguraikan konsep ijarah menurut para fuqaha dan bagaimana pengembangan akad ijarah tersebut dalam industri keuangan syariah yang berupa produk ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) ataupun yang biasa diketahui dengan sewa beli. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah kepustakaan yang bersifat deskriptif, dimana penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan buku- buku, searching internet serta karya ilmiah yang dibutuhkan untuk dipelajari, sehingga bisa diketahui gimana konsep ijarah bagi fuqaha dan relevansinya terhadap perkembangan ekonomi. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa

walaupun berbeda- beda dalam mengemukakan pendapat tentang ijarah, tetapi seluruhnya memiliki makna serta tujuan yang sama ialah perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran serta ketentuan tertentu. Bagi jumhur ulama', ijarah merupakan akad lazim, semacam jual beli.

ABSTRACT

The practice of ijarah or rent has been commonly carried out by earlier humans, this is in the Qur'an, namely QS. Al-Baqarah verse 233, QS. At-Thalaq verse 6, then QS. al-Qasas verses 26 and 27, and the Hadith related to it. There is discussion on this subject in the sources of Islamic law, namely the Qur'an and Hadith, indicating that the lease transaction is important in its application to meet the economic needs of mankind. Fiqh scholars differ in expressing opinions on ijarah, therefore this paper seeks to describe the concept of ijarah according to the fuqaha and how the development of the ijarah contract in the Islamic finance industry in the form of ijarah vomitiya bittamlik (IMBT) products or commonly known as lease purchase. The type of research used in this study is descriptive literature, where research is carried out by collecting books, searching the internet and scientific works needed to be studied, so that it can be seen how the concept of ijarah for fuqaha and its relevance to economic development can be known. The results of this study conclude that although they differ in expressing opinions about ijarah, all of them have the same meaning and purpose, namely agreements on the properties of objects to other people in exchange for certain payments and conditions. For many scholars, ijarah is a common contract, a kind of buying and selling.

PENDAHULUAN

Islam merupakan ajaran yang bersifat komprehensif dan umum. Komprehensif, dikarenakan aspek yang diajarkannya mencakup segala bidang kehidupan, baik bidang yang menyangkut ibadah maupun sosial yakni muamalah. Umum disini berarti ajarannya dapat diterapkan dalam segala kondisi zaman dan tempat (*shalih li kulli zaman wa makan*) sampai kiamat nanti. Umumitas ini salah satunya dapat dilihat pada bidang muamalah yang cakupannya luas serta fleksibel. Muamalah juga tidak membedakan antara umat muslim dengan umat nonmuslim. Sifat muamalah tersebut bisa terjadi karna didalam Islam dikenal istilah *tsawabit wa mutaghayyirat*, yang berkaitan dengan dimensi prinsip dasar dan variabel. Dalam

kehidupan ekonomi, ada nilai prinsip atau nilai dasar, seperti keadilan, kepemilikan relatif, dan keseimbangan. Sedangkan variable ialah implementasi dari nilai-nilai prinsip tersebut misalnya akad jual beli, *mudharabah*, *musyarakah*, sewa menyewa dan lain sebagainya. Seiring dengan berkembangnya zaman dan makin meningkatnya kebutuhan hidup, membuat umat manusia memerlukan barang, sementara budget yang dimiliki sifatnya terbatas. Oleh karena itu, mereka kemudian mengajukan pembiayaan sewa barang karena biaya yang dikeluarkan lebih efisien dibanding biaya untuk membeli barang, karena yang dibutuhkan konsumen tersebut hanya manfaat dari barang saja. Dalam ekonomi Islam, transaksi sewa menyewa disebut dengan *ijarah*.

Perbincangan mengenai pembiayaan *ijarah* dapat ditemukan dengan mudah dalam literatur-literatur fikih klasik, namun masih dalam tataran konsep yang sederhana. Hal tersebut menjadi indikator bahwa praktek *ijarah* tersebut sudah biasa dilakukan oleh umat manusia di zaman dahulu. Misalnya dalam Al-Qur'an yaitu QS. Al-Baqarah ayat 233, QS. At-Thalaq ayat 6, dan al-Qasas ayat 26 dan 27, serta ada beberapa hadits yang berkaitan dengan *ijarah* ini. Adanya pembahasan mengenai *ijarah* tersebut didalam sumber hukum Islam ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan transaksi tersebut sangatlah penting guna memenuhi kebutuhan perekonomian umat manusia. Para ulama fiqh berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, maka dari itu, tulisan ini berupaya untuk memaparkan konsep *ijarah* menurut para fuqaha serta bagaimana implementasi akad *ijarah* tersebut dalam industri keuangan syariah dalam bentuk produk *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) di era yang modern ini.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah kepustakaan yang bersifat deskriptif, dimana penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan buku-buku, searching internet dan karya ilmiah yang diperlukan untuk dipelajari, sehingga dapat diketahui bagaimana konsep *ijarah* menurut fuqaha serta relevansinya terhadap perkembangan ekonomi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Sayyid Sabiq *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yakni upah yang berarti *al-iwadh* yakni pengganti atau kompensasi. Menurut pengertian syara' *ijarah* ialah akad perpindahan hak guna terhadap barang atau jasa dengan adanya pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.

Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* ialah akad atau suatu kemanfaatan dengan adanya pengganti. Sedangkan para ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* ialah akad terhadap suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu dan *mubah*, serta mendapatkan pengganti atau kebolehan dengan pengganti yang ditentukan. Sedangkan para ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa *ijarah* ialah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang *mubah* dalam kurun waktu tertentu dengan disertai adanya pengganti.

Pengertian dan Sumber Hukum *al-Ijarah*

Secara etimologi (bahasa) *ijarah* berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Selain itu Sayyid Sabiq mengartikan *ijarah* sebagai (ganti) dari sebab itu (pahala) dinamai (upah).¹ Adapun secara terminologi (istilah fiqh) para ulama' berbeda-beda mendefinisikan *ijarah* antara lain sebagai berikut:

- a. Menurut ulama Hanafiyah. "Ijarah ialah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti".²
- b. Menurut ulama Malikiyah. "suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang *mubah* pada masa yang diketahui dengan adanya upah".³
- c. Menurut ulama Hanabilah. "ijarah ialah perjanjian atas manfaat yang *mubah*, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui".⁴
- d. Menurut ulama asy-Syafi'iyah. "ijarah ialah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara *mubah* dengan upah yang bisa diketahui".⁵

Menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.⁶ Sewa menyewa merupakan suatu istilah yang seringkali dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemah Kamaluddin A. Marzuki*, (Bandung: PT. al-Ma'arif, 1987), hlm. 7.

² Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, dkk*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1994), hlm. 166.

³ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, hlm. 170.

⁴ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, hlm. 173.

⁵ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, hlm. 172.

⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

perjanjian. Dalam hal ijarah fuqaha' telah bersepakat akan kebolehan menyewakan rumah, kendaraan (hewan), dan pekerjaan orang (jasa) yang tidak dilarang (mubah) begitu pula baju dan hamparan tikar. Tetapi mereka berselisih pendapat tentang persewaan tanah, air, tukang azan, mengajar al-Qur'an, dan binatang pejection.⁷ Para fuqaha' periode pertama membolehkan akad ijarah itu, walaupun ada perbedaan pendapat diantara mereka. Ada beberapa perbedaan mengenai kata-kata ijarah menurut ulama fiqh. Idris Ahmad dalam bukunya berjudul fiqh Syafi'i berpendapat bahwa ijarah berarti upah-mengupah, sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah Fiqh Sunnah karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna ijarah dengan sewa menyewa.⁸ Selain definisi diatas, ada pula yang mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna atau barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁹ Meskipun berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat tentang ijarah, namun semuanya mempunyai arti dan tujuan yang sama yaitu perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat tertentu.

Dasar Hukum Ijarah

a. Al-Qur'an dan Hadits

Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama ialah Mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Qur'an, Hadits Nabi SAW dan ketetapan Ijma' Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan al-ijarah sebagai berikut:

QS. Al-Qasas ayat 26 dan 27

قَالَتْ اِحْدُ بِهِمَا يَابِتِ اسْتَأْجِرْهُ اِنَّ خَيْرَ مِّنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِينُ

Artinya:

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "wahai ayahku ! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya". (QS. Al-Qasas : 26)

قَالَ اِنِّي اُرِيْدُ اَنْ اُنْكَحَكَ اِحْدَى ابْنَتِي هَتَيْنِ عَلٰى اَنْ تَاْجِرْنِيْ تَمْنِيْ جَجَجٍ ۗ فَاِنْ اَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۗ وَمَا اُرِيْدُ اَنْ اَشُقَّ عَلَيْكَ ۗ سَتَجِدُنِيْ اِنْ شَاءَ اللّٰهُ مِنَ الصّٰلِحِيْنَ

Artinya:

Dia (Syeikh Madyan) berkata, "Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu ialah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik". (QS. Al-Qasash : 27)

Hadits Nabi Muhammad SAW seperti yang berasal dari Ibnu Majjah dalam kitabnya Sunan Ibn Majjah dari Ibnu Umar ra. berkata, bahwasanya Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلَيْدِ الدَّمَشْقِيُّ قَالَ : حَدَّثَنَا هُبُّ بْنُ سَعِيدٍ بْنُ عَطِيَّةِ السُّلَمِيِّ قَالَ : حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ . عَنْ أَبِيهِ . عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ . قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أُعْطُوا الْأَجْرَ أَجْرَهُ . قِيلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

"Mewartakan kepada kami al-'Abbas Ibn al-Walidi al-Dimsyqi berkata: mewartakan kepada kami Wahb Ibn Sa'id Ibn 'Athiyah al-Sulamiy berkata: mewartakan kepada kami 'Abdurrahman Ibn Zaid Ibn Aslam dari ayahnya, dari Abdullah Ibn 'Umar berkata: Bersabda Rasulullah saw: "Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya." (HR. Ibnu Majjah).

Hadits ini memberikan penjelasan bahwasanya jika suatu pekerjaan sudah selesai dilaksanakan, maka hendaknya segera dibayarkan atau diberikan haknya yaitu upah tanpa menunda-nundanya. Karna setiap orang (pekerja) ingin langsung menikmati hasil dari jerih payahnya setelah menyelesaikan kewajibannya. Hadits ini menurut jumhur ulama ialah Hadits yang *sahih*.

Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا أَبُو أَحْمَدَ الْغَطْرِيُّ، ثنا مُحَمَّدُ الرَّاسِبِيُّ، ثنا وَ هُبُّ بْنُ بَقِيَّةٍ، ثنا خَالِدٌ، عَنْ أَبِي حَنِيفَةَ، عَنْ حَمَّادٍ، عَنْ إِبْرَاهِيمَ، عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ، وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَا: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجْرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَتَهُ

"Mewartakan kepada kami akan dia Abu Ahmad al-Ghirthifiyyu, tsana Muhammad alWasithiyyu, tsana Khalid dari Abi Hanifah dari Hammad dari Ibrahim dari Aba Sa'id al-Khudriyyi dan dari Abi Hurairah berkata: Bersabda Rasulullah SAW "Barang siapa mempekerjakan seorang pekerja, maka beritahukanlah upahnya".

Hadits tersebut di atas menginformasikan ketentuan-ketentuan yang harus dijalankan didalam akad ijarah, bahwa nominal atau jumlah upah yang akan diberikan harus disampaikan pada saat awal transaksi. Nominal jumlah upah ini disesuaikan dengan jenis pekerjaan serta berat ringannya sebuah

⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, Penerjemah Imam Al-Ghazali Said, Achmad Zaidun*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), hlm. 64.

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 113.

⁹ Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 122.

pekerjaan yang berlaku didalam masyarakat tersebut. Abu Daud dalam kitab Sunan juga menyampaikan sebuah Hadits sebagai berikut:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ الْقَعْنَبِيُّ عَنْ مَالِكٍ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ عَنْ ابْنِ مُحَيْصَةَ عَنْ أَبِيهِ أَنَّهُ اسْتَأْذَنَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي إِجَارَةِ الْحَجَامِ فَهَاهُ عَنْهَا فَلَمْ يَزَلْ يَسْأَلُهُ وَيَسْتَأْذِنُهُ حَتَّى أَمَرَ أَنْ أُغْلِقَ نَاطِحَكَ وَرَفِيقَكَ

"Mewartakan kepada kami Abdullah Ibn Masllamah al-Ka'nabiyu dari Malik dari Ibn Syihab dari Ibn Muhayyishah dari ayahnya: Sesungguhnya ia bertanya kepada Rasulullah SAW mengenai sewa pembekam, maka Rasul melarangnya dan beliau tidak melanjutkan pertanyaannya dan meminta izinya lagi hingga Rasulullah memerintahkan kepadanya: 'Berilah makan tukang kebunmu dan saudaramu'."

Hadits ini menjelaskan mengenai pertanyaan Abu Muhayyishah tentang menyewa seorang pembekam, namun Rasulullah melarang beliau untuk menyewanya. Larangan Rasul tersebut setelah ditelusuri ternyata berkaitan dengan adanya orang dekat yang dimiliki Abu Muhayyishah yang ternyata memiliki keterampilan untuk membekam. Sementara profesi orang dekat itu ialah tukang kebun. Rasulullah ternyata sengaja mengutarakan larangan tersebut agar Abu Muhayyishah mendahulukan untuk memberdayakan orang-orang yang ada didekatnya. Lebih baik upah tersebut diberikan kepada orang-orang terdekat yang lebih membutuhkan, namun memiliki keterampilan yang mumpuni terhadap pekerjaan tersebut, daripada diberikan kepada orang lain. Kemudian hadits Nabi SAW sebagai berikut:

حَدَّثَنَا عُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ هَارُونَ أَخْبَرَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ سَعْدٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرَمَةَ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ الْحَارِثِ بْنِ هِشَامٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ أَبِي لَيْبَةَ عَنْ سَعْدِ بْنِ الْمُسَيْبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ: كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعْدِ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَاتَانَا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

"Mewartakan kepada kami Utsman Ibn Abi Syaibah, mewartakan kepada kami Yazid Ibn Harun, Mengabarkan kepada kami Ibrahim Ibn Sa'ad, dari Muhammad Ibn 'Ikrimah Ibn 'Abdirrahman Ibn al-Harith Ibn Hisham, dari Muhammad Ibn 'Abdirrahman Ibn Abi Labibah dari Sa'id Ibn al-Musayyab dari Sa'd berkata: Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami (menggunakan) cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak."

Hadits diatas menjelaskan mengenai larangan Rasul SAW tentang akad *ijarah* yang pembayaran ongkos sewa lahan pertanian tersebut diambil dari hasil tanaman yang tumbuh dari tanah tersebut. Larangan tersebut bisa dimaknai dengan adanya kekhawatiran apabila hasil tanah pertanian itu gagal atau tidak sebanding dengan ongkos dari sewa tanah tersebut, yang berpotensi menyebabkan kerugian bagi pihak yang menyewa. Kemudian Rasulullah SAW memberikan solusi agar melakukan pembayaran biaya sewa melalui mata uang baik dinar/emas maupun dirham/perak.

b. Ijma'

Ulama' pada zaman sahabat telah sepakat akan kebolehan (jawaz) akad *ijarah*, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terjadi suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad *ijarah* atas manfaat atau jasa. Karna pada hakikatnya akad *ijarah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat atau jasa.¹⁰ Mengenai disyariatkannya *ijarah*, semua umat bersepakat, tak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, namun hal ini tidak dianggap.

Rukun Ijarah

Menurut jumhur ulama', rukun *ijarah* ada empat (empat), yaitu:

- 'Aqid.
- Shighat akad.
- Ujrah (upah).
- Manfaat.

Adapun menurut ulama' Hanafiyah, rukun *ijarah* ialah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira*, dan *al-ikra*.

Syarat Ijarah

Syarat *ijarah* terdiri dari empat macam, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat *sah*, dan syarat *lazim*.

1. Syarat Terjadinya Akad

Syarat *al-inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, *zat* akad, dan *tempat* akad. Menurut ulama' Hanafiyah, 'aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus *baligh*. Namun, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* ialah syarat *ijarah* dan jual beli, sedangkan *baligh* ialah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* ialah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan

¹⁰ Dimiyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), hlm. 158.

Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.

2. Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, ijarah al-fudhul (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

3. Syarat Sah Ijarah

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan 'aqid (orang yang akad), ma'qud alaih (barang yang menjadi objek akad), ujah (upah), dan zat akad (nafs al-'aqad), yaitu:

a. Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad

b. Ma'qud Alaih bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada ma'qud alaih (barang) sehingga menghilangkan pertentangan di antara 'aqid. Diantara cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) diantaranya sebagai berikut:

- Penjelasan Manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, "saya sewakan salah satu dari rumah ini".

- Penjelasan Waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya. Ulama' Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama' Syafi'iyah mensyaratkan sebab bila tak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

- Sewa Bulanan

Menurut ulama' Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000,00" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul ialah dengan menyatakan, "saya sewa selama sebulan". Sedangkan menurut jumhur ulama' akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting ialah adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

- Penjelasan Jenis Pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

- Penjelasan Waktu Kerja

Batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

c. Ma'qud alaih (barang) harus dapat memenuhi secara syara'

Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan syara'.

d. Kemanfaatan benda dbolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dbolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain. Para ulama' sepakat melarang ijarah, baik benda ataupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.

e. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Diantara contohnya ialah menyewa orang untuk shalat fardu, puasa, dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

f. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut ialah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti menggiling gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya. Hal itu didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Daruquthni bahwa Rasulullah SAW. melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum. Ulama Syafi'iyah menyepakatinya

g. Manfaat ma'qud alaih sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam ijarah. Adapun syarat barang sewaan (ma'qud alaih) ialah dapat dipegang atau dikuasai. Hal itu didasarkan pada hadis Rasulullah SAW, yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual beli. Dalam hal upah, para ulama' telah menetapkan, yaitu berupa harta tetap yang dapat diketahui dan tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut. Dalam akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan

syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian diberikan kepada penyewa.

4. Syarat Kelaziman

Syarat kelaziman ijarah terdiri atas dua hal sebagai berikut:

a. Ma'qud alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat

Jika terdapat cacat pada ma'qud alaih (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

b. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah batal karna adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur. Uzur yang dimaksud ialah sesuatu yang baru menyebabkan kemudharatan bagi yang akad. Uzur dikategorikan menjadi tiga macam:

- 1) Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu pekerjaan menjadi sia-sia.
- 2) Uzur dari pihak yang disewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain, kecuali menjualnya.
- 3) Uzur pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah

Menurut jumbuh ulama', ijarah ialah akad lazim, seperti jual beli. Oleh karna itu, tidak bisa batal tanpa sebab yang membatalkannya. Menurut ulama' Syafi'iyah, jika tidak ada uzur, tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain, ijarah tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. Ijarah dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.

Sifat Akad dan Hukum Ijarah

Para ulama' fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad al-ijarah, apabila bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad al-ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Namun, jumbuh ulama mengatakan bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia.

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad ijarah batal, karna manfaat tidak boleh diwariskan. Namun, jumbuh ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (al-mal). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah. Adapun hukum ijarah yaitu pertama ijarah sah ialah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan ma'qud alaih sebab ijarah termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Adapun hukum ijarah rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan waktu akad, ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Namun, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya. Jafar dan ulama' Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.

Berakhirnya Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak terikat dalam perjanjian tersebut mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik. Ijarah tidak menjadi batal (fasakh) dengan matinya salah satu pihak yang berakad sedangkan yang diakadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak mu'ajir atau musta'jir.¹¹ Ijarah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karna akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika ijarah tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman di panen. Maka ia tetap berada ditangna penyewa sampai selesai masa diketam, sekalipun terjadi pemksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa yaitu dengan mencabut tanamannya sebelum waktunya.
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif), hlm. 28.

dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia boleh memfasakhkan sewaan itu.

Adapun para ulama' fiqh menyatakan bahwa akad ijarah berakhir apabila:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir. Apabila yang di sewakan itu rumah, maka akan dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan ialah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Karna hal ini disepakati oleh seluruh ulama' fiqh.
- c. Menurut ulama' Hanafiyah, wafatnya seseorang yang berakad, karna akad ijarah menurut mereka, tidak boleh diwariskan dan ijarah sama dengan jual beli mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- d. Menurut ulama' Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karna terkait utang yang banyak, maka akad al-ijarah batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad ijarah itu.¹²

Ijarah dalam Perkembangan Modern

Dalam literatur-literatur fikih klasik disampaikan bahwasanya penyewaan (*ijarah*) merupakan salah satu aktivitas bisnis normal layaknya transaksi jual beli dan bukanlah model pembiayaan. Namun, karna adanya beberapa alasan tertentu seperti adanya pemberlakuan pajak, yang menyebabkan harga penjualan menjadi lebih tinggi, maka di beberapa negara, penyewaan dilakukan untuk tujuan pembiayaan dan akhirnya institusi keuangan banyak yang menyewakan bermacam-macam asset dan perlengkapan kepada nasabah.

Ayub berpendapat bahwa institusi keuangan non-bank maupun bank hampir di seluruh dunia menggunakan penyewaan sebagai salah satu model bisnis mereka. Model penyewaan yang digunakan oleh institusi keuangan non-bank tersebut dikenal dengan istilah *finansial lease*, *security lease* atau sewa beli dan *operating lease*.

Pada Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. KEP.122/MK/IV/2/1974; No. 32/M/SK/2/1974 dan No. 30/Kpb/l/1975 pada tanggal 7 Februari 1974 disampaikan bahwa *leasing* merupakan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan-perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran secara bertahap atau diangsur, disertai dengan opsi untuk perusahaan tersebut yakni ingin membeli barang tersebut atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Adapun dalam praktiknya *financial lease* (sewa beli) yang periode penyewaannya agak lama, di Indonesia misalnya bisa sampai tujuh tahun untuk *leasing* kendaraan bermotor, maka memungkinkan pada pihak yang menyewakan untuk melakukan amortisasi biaya asset (*property*) dengan tingkat pengembalian pasar atas modalnya. Untuk perhitungan besarnya uang sewa, pihak bank menghitung total biaya untuk pembelian asset (modal) plus keuntungan yang diinginkan selama periode penyewaan. Jumlah yang telah diperhitungkan tersebut kemudian dibagi dengan bulan/periode penyewaan dan uang sewa perbulan ditentukan berdasarkan perhitungan ini.

Ayub juga menjelaskan bahwasanya penyewaan tersebut tidak bisa dibatalkan sebelum berakhirnya masa sewa sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak. Pihak penyewa diperbolehkan untuk membeli terlebih dahulu asset (*property*) sebelum penghentian masa sewa dan pihak yang menyewakan biasanya akan mengenakan biaya tambahan yaitu 5% sampai 7% dari total modal asset sebagai bentuk sanksi atau kerugian yang dicairkan karna arus pendapatan pihak yang menyewakan berhenti. Dalam *financial lease* ini asset yang disewakan tersebut berfungsi sebagai jaminan dan dalam kasus kegagalan dari pihak penyewa, pihak yang menyewakan dapat mengambil asset (*property*) tanpa adanya putusan pengadilan. Pihak yang menyewakan dapat menjual ataupun menyewakan asset (*property*) tersebut kepada pembeli atau penyewa lainnya selama periode penyewaan.

Untuk pembiayaan dengan model *operating lease*, pemilik asset memindahkan keberadaan asetnya kepada pihak penyewa untuk diambil manfaatnya tanpa terjadinya perpindahan kepemilikan/hak milik di akhir periode penyewaan. Model ini secara umum diperbolehkan dalam hukum islam asalkan beberapa syarat lain juga harus dipenuhi. *Operating lease* biasanya cocok untuk asset (*property*) yang memiliki biaya sangat tinggi dan waktu produksinya lumayan lama, seperti pesawat, helikopter, kapal laut dan lain sebagainya. Pada akhirnya memang jenis *operating lease* ini jarang sekali digunakan dalam perbankan, hanya ada beberapa lembaga keuangan non-bank yang menggunakan model pembiayaan seperti ini, itupun biasanya hanya pada asset-aset tertentu saja.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam Pandangan Ulama Fikih

Perhatian umat Islam dalam bidang ekonomi menuntut agar beragam inovasi produk pada lembaga keuangan terhindar dari hal-hal yang diharamkan seperti *riba*, *gharar* dan *maysir*. Hal inilah yang

¹² Haroen Naesron, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 237.

mendorong munculnya *hybrid contract* atau *al-'uqud al murakkabah* (multi akad). Modifikasi terhadap akad-akad ini telah banyak dilakukan oleh lembaga keuangan syariah saat ini dan telah disahkan oleh otoritas keuangan. Kartu kredit misalnya (*bithaqat al-i'timan*) telah disahkan oleh Majma' al-Fiqh al-Islamy International, Fatwa Negera Yordan, DSN MUI, MPS Malaysia dan juga Dewan Syariah Kuwait Finance House (DS KFH). Termasuk pula akad *salam* paralel, *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT).

Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) merupakan transaksi sewa dengan perjanjian atau adanya opsi untuk menjual atau menghibahkan objek *ijarah* pada akhir periode, sehingga pada saat masa periode objek *ijarah* berakhir, objek *ijarah* berpindahan kepemilikan kepada nasabah (*intiqal al-milkiyyah*).

Menurut UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f, menjelaskan bahwa mengenai akad *ijarah* sebagai bentuk penyaluran pembiayaan penyewaan barang bergerak ataupun tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Berdasarkan fatwa DSN Nomor 27 tahun 2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* yang dimaksud dengan sewa beli (*ijarah muntahiya bittamlik*) yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Adanya multi akad didalam IMBT ini menimbulkan perbedaan pendapat disebagian kalangan, ada yang beranggapan bahwa kombinasi beragam akad tersebut sesuai dengan prinsip syariah, ada juga sebagian kelompok lain yang berpendapat sebaliknya yakni tidak sesuai prinsip syariah karna akad IMBT terlaksana dengan adanya 'prasyarat' penjualan atau hibah pada akhir periode masa sewa serta menggunakan model akad dengan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi (*two in one*) yang dilarang dalam syariat. Namun hal ini sudah dijelaskan dalam fatwa DSN Nomor 27 tahun 2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* bahwa bukan 'prasyarat' melainkan hal itu ialah *wa'd* (الوعد) (Dewan Syariah Nasional) yaitu situasi yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk melakukan tindakan kepada pihak lain. Pada akad IMBT ini biasanya pihak bank sebagai pembuat janji yang berkewajiban memenuhi janjinya itu, tetapi pihak yang dijanjikan tidak berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Hal ini berarti pihak penyewa bisa menggunakan pilihan untuk membeli atau tidak objek sewa. Ketentuan ini dilakukan untuk menghindari janji bilateral dari kedua belah pihak yang dilarang dalam syariat Islam. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah periode masa *ijarah* selesai.

Sebagaimana yang telah dipaparkan di bagian atas tulisan ini istilah yang digunakan untuk akad-akad jenis ini ialah *hybrid contract* (multi akad), akad berganda (*murakkabah/mujtami'ah*). Akad *murakkabah* mengandung beberapa akad yang tidak dapat dipisahkan. Modifikasi atau inovasi terhadap akad-akad itu dapat berbilang-bilang (*alta'addud*), beberapa akad dalam satu transaksi yang masing-masing akadnya berdiri sendiri, demikian menurut 'Imrany sebagaimana yang dikutip Maksu dalam tulisannya. Selanjutnya modifikasi akad-akad tersebut hanyalah sekedar kombinasi dari akad-akad yang sudah ada. Modifikasi ini dilakukan untuk menghindari hal-hal yang diharamkan syariat islam yakni bunga yang dianggap sebagai *riba* dan *gharar*. Upaya ini memang terkesan sebagai bentuk muslihat (*hilah*).

Para ulama memperdebatkan keabsahan dari modifikasi akad-akad tersebut. Kalangan Zhahiriyyah berpendapat bahwa akad *murakkabah* tersebut seperti pada pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan akad baru dan itu diluar dari ketentuan agama, maka hukumnya tidak sah (batal). Karna hukum asal dari muamalah ialah haram kecuali yang dibolehkan oleh agama. Sebagaimana yang disampaikan dalam hadits Nabi SAW yang artinya "Dari 'Aisyah, Nabi bersabda: Tiialah sekelompok orang membuat syarat-syarat (perjanjian) yang tidak terdapat dalam Al-Qur'an. Setiap perjanjian yang tidak dinyatakan dalam Al-Qur'an hukumnya batal, meskipun seratus perjanjian. Ketentuan Allah lebih benar dan perjanjian-Nya lebih kuat." (HR. Muslim Juz 4, 214). Namun menurut Hasanuddin dalam disertasinya bahwa kombinasi akad (multi akad) yang dikeluarkan oleh DSN seperti *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan sebuah solusi untuk menjawab kebutuhan transaksi pada era modern ini. Modifikasi akad tersebut telah sesuai dengan kaidah-kaidah syariah. Dengan menggunakan kaidah bahwa hukum asal dari akad-akad muamalah dibenarkan oleh syariat islam selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Firman Allah sudah menegaskan kepada hambanya atas kebolehan melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa, gadai, perkongsian dan lain sebagainya. Syarat tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya. Akad dan syarat itu diperbolehkan selama tidak menghalalkan yang haram atau sebaliknya yakni mengharamkan yang halal. Ibnu Taymiah dan Ibn al Qayyim termasuk ulama yang membolehkan akan hal ini. Setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai suatu hal yang haram. Berpeluangnya modifikasi akad merupakan sebuah terobosan baru dalam mengisi kekosongan hukum sekaligus memenuhi kebutuhan legalitas terhadap transaksi di era yang modern ini.

Selain itu jikalau akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) ini dilarang dengan alasan terdapat dua akad dalam satu transaksi (*two in one*), maka menurut Karim syarat terjadinya hal tersebut harus memenuhi tiga syarat, yakni objek, pelaku dan waktu haruslah sama. Sedangkan untuk akad *ijarah* ini, objek yang diakadkan dan para pihak/pelaku sama sedangkan waktu pelaksanaan akadnya berbeda.

Selanjutnya Karim menuliskan bahwa ada perbedaan yang cukup mencolok antara dua jenis transaksi tersebut, yakni pada *transfer of titel*-nya. Dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT), *transfer of titel* tidak terjadi di awal masa periode. Sehingga selama akad *ijarah* berlangsung, kepemilikan objek sewa masih berada di dalam kekuasaan yang menyewakan. Saat akhir transaksi, baru diadakan akad baru lagi dengan opsi atau pilihan untuk dijual atau dihibahkan. Adapun untuk *leasing*, *transfer of titel* untuk jenis *operating lease* sama dengan *ijarah (muthlaqah)*, *no transfer of titel*. Sedangkan untuk jenis *financial lease*, penyewa memiliki opsi atau pilihan mau membeli objek sewa atau menambah masa sewa dan pelaksanaannya dilakukan pada akhir periode. Kemudian dalam praktik *lease purchase* (sewa beli), perpindahan kepemilikan terjadi secara berangsur atau bertahap selama masa periode sewa. Apabila sewa beli ini dibatalkan, maka kepemilikan atas barang terbagi dua yakni milik penyewa dan juga milik yang menyewakan. Dan hal inilah yang dihindari dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT), karna posisi kepemilikan atas objek barang tidak jelas selama proses *leasing* berlangsung (mengandung *gharar*).

Jaih Mubarak berpendapat bahwa adanya opsi atau pilihan untuk membeli atau menghibahkan objek sewa diakhir masa periode bertujuan agar beragam akad yang terdapat dalam kitab fikih klasik dapat dilakukan dari segi proses, *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) ini termasuk dalam akad yang bersifat paralel, bukan akad gabungan (*two in one*). Namun dalam fatwa tidak ditetapkan mengenai teknis jual beli atau hibah atas objek *ijarah* yang telah berakhir periode sewanya. Menurutnya cara yang paling mudah dalam hal perpindahan kepemilikan objek sewa ialah dengan cara hibah dan mestinya dalam kontrak *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) disebutkan bahwa pemilik menghibahkan objek sewa kepada penyewa dengan syarat bahwa pembayaran sewa berkala yang disepakati telah lunas. Klausul hibah ini mestinya bersifat mengikat untuk menghindari potensi kerugian yang akan dialami oleh salah satu pihak (prinsip *preferentif*), sebab jika klausul ini bersifat tidak mengikat seperti yang ditetapkan dalam fatwa IMBT, maka dapat memberi peluang atas lahirnya ketidakpastian hukum.

Kemudian opsi yang lain dari IMBT ialah jual beli dengan akad *murabahah*. Salah satu teknisnya ialah dengan cara membagi pembayaran berjangka menjadi dua. Misalnya disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran IMBT dilakukan dalam dua puluh empat bulan (2 tahun), dua puluh dua bulan untuk pembayaran *ijarahnya* (1 tahun 10 bulan), dan dua bulan sisanya ialah untuk pembayaran jual belinya (*murabahah*). Dengan demikian bahwa ketetapan fatwa IMBT yang menyatakan bahwa "janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* berkedudukan sebagai *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat" harus dimaknai/diartikan bahwa janji pemindahan kepemilikan dalam akad IMBT tidak akan terjadi jikalau tidak dilaksanakannya akad baru, hibah atau beli saat *ijarahnya* berakhir. Janji pemindahan kepemilikan wajib ditaati oleh para pihak (kedua belah pihak yang berakad). Jika tidak seperti itu, bisa saja menyebabkan pihak yang menyewakan ingkar mengenai keharusannya menyerahkan objek sewa tersebut. Oleh karna itu penetapan metode pemindahan kepemilikan objek sewa tersebut harus ditegaskan secara eksplisit, dengan cara hibah atau jual beli.

Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) bagi Perkembangan Ekonomi

Ijarah dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan jenis akad yang penting untuk pembiayaan kegiatan operasional perbankan syariah guna memenuhi kebutuhan industri, korporat dan juga publik. Misalnya, adanya pembayaran biaya sewa *ijarah* yang tidak terikat dengan pengambilan hak atas pemanfaatan barang oleh pihak penyewa, yakni dapat dilakukan pada saat awal periode, pertengahan atau akhir periode sewa, sesuai dengan keputusan atau kesepakatan waktu akad dilakukan. Instrumen keuangan lainnya ialah *sukuk ijarah*, yakni obligasi syariah yang menggunakan akad *ijarah*. Selanjutnya akad jenis *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) ini pun dalam perkembangannya dapat menjadi alternatif dalam pembiayaan, meskipun masih kalah peminatnya jika dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah* yang cenderung prosesnya lebih mudah dan pembayaran cicilannya *fixed*, tidak berubah meskipun berada ditengah fluktuasi harga. Namun bagi sebagian bank syariah seperti misalnya Bank Muamalat Indonesia dan BRI Syariah, alternatif pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) tetap ditawarkan kepada nasabah-nasabahnya, karna IMBT ini dipandang cukup menguntungkan. Misalnya untuk pembiayaan kepemilikan rumah dalam jangka panjang, nasabah membayar setiap bulannya sebagai uang sewa selama periode yang disepakati bersama dengan jumlah tertentu, kemudian diakhir masa sewa akan diadakan akad baru, jual beli (*murabahah*) dengan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad. Pada saat akad jual beli inilah, bank bisa menentukan keuntungan yang mereka inginkan, disebabkan misalnya terjadi fluktuasi harga pada perumahan (objek akad). Jalur pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) untuk keperluan *refinancing*, misalnya dengan skenario nasabah membutuhkan pembiayaan untuk keperluan investasi. Nasabah kemudian datang ke bank syariah untuk menjual rumah

yang dimilikinya. Setelah kesepakatan harga ditentukan, rumah yang awalnya ialah milik nasabah berpindah kepemilikan menjadi milik bank syariah kemudian disewakan kepada nasabah tadi dengan membayar cicilan perbulan yang dihitung sebagai pendapatan bagi bank syariah sekaligus sebagai akumulasi untuk pada akhirnya digunakan sebagai pelunasan kewajiban nasabah tersebut. Kemudian nanti pada akhir masa periode, diadakan lagi akad baru, bisa dengan akad hibah maupun jual beli (*murabahah*) sehingga rumah tadi kembali menjadi milik nasabah.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa walaupun berbeda- beda dalam mengemukakan pendapat tentang ijarah, tetapi seluruhnya memiliki makna serta tujuan yang sama ialah perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran serta ketentuan tertentu. Bagi jumhur ulama', ijarah merupakan akad lazim, semacam jual beli. Oleh sebab itu, tidak dapat batal tanpa sebab yang membatalkannya. Menurut ulama' Syafi'iyah, bila tidak terdapat uzur, namun masih memungkinkan untuk diganti dengan benda yang lain, ijarah tidak batal, namun ditukar dengan yang lain. Ijarah bisa dikatakan batal bila kemanfaatannya betul- betul hilang. Para ulama' fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad al- ijarah, apabila bersifat mengikat kedua belah pihak ataupun tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian kalau akad al- ijarah itu bersifat mengikat, namun boleh dibatalkan secara sepihak apabila ada uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak meninggal ataupun kehilangan kecakapan bertindak hukum. Namun, jumhur ulama mengatakan kalau akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali terdapat cacat ataupun benda itu tidak boleh dimanfaatkan. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seseorang yang berakad wafat dunia, maka akad ijarah batal, sebab manfaat tidak boleh diwariskan. Namun, jumhur ulama menyatakan kalau manfaat itu boleh diwariskan sebab termasuk harta(al- mal). Oleh karna itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah. Jafar serta ulama' Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah fasid sama dengan jual beli fasid, yaitu wajib dibayar cocok dengan nilai ataupun ukuran yang dicapai oleh benda sewaan. Akad ijarah diperbolehkan bersumber pada nash Al- Qur' an dan hadits Nabi Muhammad SAW. Terdapatnya praktek ini pada masa dahulu mengindikasikan kalau dimasa depan yang akan datang jenis akad ijarah ini bisa jadi alternatif pembiayaan keuangan buat warga kontemporer. Setelah itu supaya terhidar dari riba, gharar serta maysir, inovasi terhadap akad mendorong timbulnya istilah hybrid contract ataupun multi akad, salah satunya terjalin pada akad ijarah yang menurunkan jenis akad baru yaitu ijarah muntahiya bittamlik(IMBT) ataupun sewa beli. Mengingat beragamnya kebutuhan warga di era modern ini, maka akad ijarah serta IMBT dapat jadi salah satu alternatif buat pembiayaan kepemilikan asset, tidak hanya jual beli dari jenis akad murabahah.

REFERENSI

- Abdillah, A. N. 1415. *Musnad Imam Abu Hanifah Riwayat Abi Na'im, Juz 1*. Riyadh: Maktabah Kautsar.
- Abdur Rahman al-Jaziri. 1994. *Terjemah Fiqih Empat Madzhab, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, dkk*. Semarang: CV. Asy-Syifa.
- Al-Bugha, M. D. 2010. *Pintar Transaksi Syariah*. Jakarta: Hikmah.
- Antonio, M. S. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ayub, M. 2009. *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Az-Zuhaili, W. 2011. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu (Vol. 5)*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Chairuman Pasaribu. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Yogyakarta: Sinar Grafika.
- Dimyauddin Djuwaini. 2001. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Haroen Naesron. 2000. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hendi Suhendi. 2005. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid. 2002. Penerjemah Imam Al-Ghazali Said, Achmad Zaidun*. Jakarta: Pustaka Amani.
- Karim, A. A. 2010. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nurhayati, S., & Wasilah. 2013. *Akuntansi Syariah di Indonesia (3 ed.)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Rahmad Syafe'i. 2006. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sayyid Sabiq. 1987. *Fiqh Sunnah Terjemah Kamaluddin A. Marzuki*. Bandung: PT. al-Ma'arif.
- Syafi'i, R. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.