

AL-IJĀRAH AL-MUMTAHIYAH BI AL-TAMLĪK: TELAHAH SOSIOLOGIS, FILOSOFIS DAN YURIDIS

Muhammad Firliadi Noor Salim

Institut Agama Islam Darul Ulum Kandangan

m.firliadinoorsalim@gmail.com

Abstract

With the increasing demands of modern life and limited financial resources, rent-to-own transactions have become a popular option for individuals to acquire goods without upfront full payment. While widely adopted by conventional financial institutions, these systems often lead to high-interest burdens, creating financial strain for consumers. In response, Islamic Financial Institutions (IFIs) have sought to develop equitable and Sharia-compliant financing products, such as the al-Ijārah al-Mumtahiyyah bi al-Tamlīk (IMBT) contract. This innovative contract combines a lease (ijārah) with a promise of ownership at the end of the lease term, offering a more transparent and just alternative. This study employs a qualitative research methodology with juridical-normative and descriptive-analytical approaches. Data was gathered through literature and document studies, encompassing sources like the Qur'an, Hadith, DSN-MUI fatwas, relevant Indonesian laws and regulations, and Islamic legal and economic literature. The primary focus is to analyze the concept, legal basis, and philosophy of both ijārah and IMBT contracts within the practical context of Islamic financial institutions in Indonesia. This approach facilitates a deep understanding of IMBT's implementation, ensuring it is transparent and free from elements of usury (riba), excessive uncertainty (gharar), and speculation (maysir). The findings demonstrate that the IMBT contract offers a fair and flexible Sharia-compliant financing solution, meeting the modern community's need for asset acquisition. Philosophically, ijārah and IMBT are grounded in principles of justice, mutual consent (ridha), and reciprocal benefit (consensualism), reflecting the interdependent nature of human social and economic interactions. Furthermore, IMBT holds a strong legal foundation within Indonesia's positive legal system, being regulated by various laws and DSN-MUI fatwas. This robust regulatory framework affirms IMBT's status as a legitimate and binding contract that fully adheres to Sharia principles.

Keywords: *IMBT, Ijarah, Islamic Financial Institutions, Sharia financing.*

Abstrak

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan hidup dan keterbatasan finansial, transaksi sewa beli menjadi pilihan bagi masyarakat untuk memperoleh barang tanpa harus memiliki dana penuh di awal. Meskipun telah banyak diterapkan dalam lembaga keuangan konvensional, sistem sewa beli tersebut kerap

menimbulkan masalah karena adanya unsur bunga yang tinggi, sehingga membebani konsumen. Menanggapi kondisi ini, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) berupaya mengembangkan produk pembiayaan yang adil dan sesuai prinsip syariah, salah satunya adalah akad *al-Ijârah al-Mumtahiyyah bi al-Tamlîk* (IMBT), yang merupakan kombinasi akad sewa (*ijârah*) dengan janji kepemilikan di akhir masa sewa. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis-normatif dan deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen, meliputi *Al-Qur'an*, hadis, fatwa DSN-MUI, peraturan perundang-undangan, serta literatur fikih dan ekonomi Islam. Fokus kajian adalah menganalisis konsep, landasan hukum, dan filosofi akad *ijârah* serta IMBT dalam konteks praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia. Pendekatan ini memungkinkan pemahaman mendalam mengenai implementasi IMBT yang transparan dan bebas dari unsur riba, *gharar*, dan *maysir*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad IMBT memberikan solusi pembiayaan syariah yang adil dan fleksibel, sejalan dengan kebutuhan masyarakat modern yang ingin memiliki aset. Secara filosofis, *ijârah* dan IMBT berlandaskan pada prinsip keadilan, kerelaan, dan saling menguntungkan sebagai bentuk interaksi sosial dan ekonomi. Selain itu, IMBT memiliki landasan hukum yang kuat dalam sistem hukum positif Indonesia, diatur dalam berbagai undang-undang dan fatwa DSN-MUI, menegaskan statusnya sebagai kontrak yang sah dan sesuai syariah.

Kata Kunci: *IMBT, Ijârah, Lembaga Keuangan Syariah, Pembiayaan Syariah*

PENDAHULUAN

Dengan perkembangan zaman serta makin meningkatnya kebutuhan hidup, terkadang membuat sebagian orang memerlukan sebuah barang, sementara dana atau *budget* yang dimiliki sifatnya terbatas. Oleh karenanya mereka kemudian melakukan transaksi dengan cara sewa beli barang. Transaksi sewa beli ini dirasa cukup menguntungkan karena biaya yang dikeluarkan lebih efisien, dan konsumen dapat memperoleh barang yang dibutuhkan meskipun tidak memiliki dana penuh di awal. Konsumen hanya perlu membayar angsuran sesuai dengan kemampuan mereka, sehingga beban finansial yang dihadapi tidak terlalu besar. Selain itu, pengaturan pembayaran yang fleksibel memungkinkan konsumen untuk tetap memenuhi kewajiban keuangan mereka.

Transaksi sewa beli sudah banyak diterapkan pada lembaga keuangan konvensional. Konsep dasar dari transaksi ini adalah konsumen menyewa barang yang mereka pilih dengan kewajiban membayar sejumlah uang pada lembaga keuangan. Di akhir periode pembayaran, barang tersebut akan menjadi milik konsumen setelah seluruh kewajiban pembayaran diselesaikan. Meskipun demikian, sistem sewa beli konvensional cenderung lebih menguntungkan lembaga keuangan, karena bunga yang dikenakan sering kali cukup tinggi. Hal ini membuat total biaya yang dibayar oleh konsumen jauh lebih besar dibandingkan harga asli barang. Sehingga banyak pihak yang merasa bahwa sistem sewa beli konvensional kurang adil, terutama bagi konsumen yang terjebak dalam cicilan yang lebih

panjang dari yang direncanakan, dan tidak sedikit yang merasa terbebani oleh biaya tambahan berupa bunga yang cukup tinggi.

Berdasarkan kondisi tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang memiliki prinsip yang berbeda dengan lembaga keuangan konvensional berupaya untuk terus mengembangkan produk guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin menjalankan transaksi finansial sesuai dengan prinsip syariat Islam yang adil dan bebas dari unsur *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Maka, para cendekiawan serta praktisi yang bergelut di LKS berusaha mengembangkan berbagai macam model bentuk akad baru salah satunya adalah akad *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk* (IMBT).

Akad *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk* (IMBT) merupakan akad kombinasi antara akad *ijârah* (sewa menyewa) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. IMBT ini menawarkan sistem yang lebih transparan dan adil, di mana pada awalnya konsumen hanya menyewa barang tersebut dengan pembayaran angsuran, dan setelah masa sewa selesai, barang tersebut akan menjadi milik konsumen dengan harga yang telah disepakati di awal. Dalam konsep IMBT, lembaga keuangan syariah juga tidak hanya berfokus pada keuntungan semata, namun juga memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak melanggar prinsip-prinsip syariah, seperti tidak ada unsur spekulasi atau ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis-normatif dan deskriptif-analitis. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji konsep akad *al-Ijârah* dan *al-Ijârah al-Mumtahiyah bi al-Tamlîk* (IMBT) berdasarkan sumber-sumber hukum Islam seperti al-Qur'an, hadis, fatwa DSN-MUI, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Data yang digunakan terdiri dari data primer berupa dalil-dalil syar'i dan regulasi formal, serta data sekunder berupa literatur fikih dan buku-buku ekonomi Islam. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai landasan hukum, penerapan, dan filosofi akad *ijârah* serta IMBT dalam praktik lembaga keuangan syariah.

KONSEP DASAR

A. Akad *al-Ijârah* dan *al-Ijârah al-Mumtahiyah bi al-Tamlîk*

Al-ijârah artinya upah, yaitu upah dari penyewa¹. Kata *al-ijârah* merupakan masdar dari kata yang bersinonim dengan kata. Dalam bahasa

¹ Muhammad 'Imarah, *Qâmûs al-muhtalahât al-iqthishâdiyyat fî al-hadhârah al-islâmiyyah* (Kairo, Dâr al-Syurûq, 1993) hal. 20

Inggris *ijârah* berarti; rent, lease, tenancy.² Menurut Wahbah az-Zuhaili³, pengertian *al-ijârah* secara bahasa adalah jual beli manfaat, sedangkan secara *syara'* mempunyai makna sama dengan bahasa. *Al-ijârah* juga bermakna kompensasi (*reward*) yang didapatkan oleh manusia baik di dunia maupun di akhirat atas perbuatan yang telah dilakukan.⁴ Sebagaimana firman Allah SWT:

“ ... dan Kami berikan kepadanya balasannya di dunia (Q.S Al-‘Ankabût: 27)

⁵ “mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka... (Q.S Al-Baqarah: 262)⁶

Pengertian *al-ijârah* secara istilah adalah:

- 1) Mazhab Hanafi mengatakan bahwa *ijârah* ialah suatu akad yang mempunyai faedah pemilikan manfaat yang diketahui secara jelas dengan maksud tertentu dari barang yang disewakan disertai kompensasi.⁷
- 2) Mazhab Maliki mendefinisikan *ijârah* sebagai suatu akad yang memberi faedah pemilikan manfaat sesuatu yang mubah dengan jangka waktu yang diketahui disertai kompensasi yang tidak bertambah dari manfaat tersebut.⁸
- 3) Mazhab Asy-Syafi'i mengatakan bahwa *ijârah* ialah suatu akad atas manfaat yang diketahui, dengan maksud tertentu, bisa dipindah tangankan, hukumnya mubah, disertai kompensasi yang diketahui.⁹
- 4) Madzhab Hambali mengatakan bahwa *ijârah* ialah suatu akad untuk diambil sedikit demi sedikit, dengan jangka waktu yang diketahui disertai kompensasi pemanfaatan sesuatu yang mubah, diketahui dengan jelas, yang diketahui pula.¹⁰
- 5) Syaikh Shaleh bin Fauzan bin ‘Abdullah al-Fauzan, Akad untuk mendapatkan manfaat yang mubah dari barang yang sudah ada, atau belum ada tapi dijamin dengan sifat-sifat tertentu, dalam waktu tertentu atau akad untuk melakukan pekerjaan tertentu, dengan upah tertentu.¹¹
- 6) Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* suatu jenis akad untuk mngambil manfaat dengan jalan penggantian.¹²

² Rohi Baalbaki, *Al-Mawrid: Qamus ‘Arabi-Injlizi A Modern Arabic-English Dictionary* (Beirut, Dar El-Ilm Lilmalayin, 1995) hal. 32

³ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam 5, Terj. Abul Hayyie al-Kattani, dkk* (Jakarta: Gema Insani, 2011) hal. 387

⁴ Muhammad Usman Syabir, *Al-Mu’âmalat al-Mâliyah al-Mu’âshirah* (Yordan: Dar al-Nafais, 2007) hal. 321

⁵ <https://quran.kemenag.go.id/sura/29/27>

⁶ <https://quran.kemenag.go.id/sura/2/262>

⁷ Abdurrahman al-Juazairi, *Fikih Empat Madzhab jilid 4, Terj. Shofa’u Qolbi Djabir, dkk* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015) hal. 150

⁸ *Ibid.*, 154

⁹ *Ibid.*, 155

¹⁰ *Ibid.*, 157

¹¹ Shaleh bin Fauzan bin ‘Abdullah al-Fauzan, *Al-Mulakhhkas al-Fiqhi Jilid 2, terj. Sufyan bin Fuad Baswedan* (Jakarta: Pustaka Ibnu Kasir, 2013) hal. 227

¹² Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) hal. 113.

7) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijârah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹³

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa dalam akad *ijârah* dimaksud terdapat tiga unsur pokok, yaitu pertama, unsur para pihak yang membuat transaksi. Kedua, unsur perjanjian yaitu *ijab* dan *qabul*, dan yang ketiga, unsur materi yang diperjanjikan. Sedangkan akad *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk* (IMBT) merupakan inovasi para mujtahid untuk menjawab persoalan transaksi ekonomi kontemporer bagi umat Islam agar terhindar dari unsur *gharar*, *riba* dan *batil*. Oleh karena itu pembahasan akad IMBT ini tidak ditemukan dalam kitab-kitab fikih klasik. Akad IMBT termasuk akad *mustajaddah* (akad baru yang diduga kuat hasil interaksi antara fiqh dan pranata bisnis sewa beli yang hidup dan berkembang di masyarakat).

HASIL DAN PEMBAHASAN

B. Dalil al-Quran Tentang *Ijârah*

Mayoritas ulama fikih memperbolehkan akad *ijârah* berdasarkan dalil al-Quran “kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya (Q.S. Ath-Thalâq: 6) Ayat tersebut diatas¹⁴ menjelaskan tentang perintah memberi upah bagi para ibu yang telah diceraikan suaminya kemudian menyusui anak dari hasil perkawinan sebelumnya. Tradisi bangsa Arab pada zaman dahulu adalah menyusukan anaknya kepada orang lain, dari sini muncul istilah saudara satu susuan atau ibu susu. Sebagaimana Rasulullah SAW yang disusukan kepada Halimah al-Sa’diyah. “... Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”. (Q.S Al-Kahfi: 77) Salah¹⁵ “ seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik".(Q.S Al-Qashash: 26-27)¹⁶

Ayat-ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa As bertemu dengan putri Nabi Ishaq, salah seorang putrinya meminta Nabi Musa As untuk di sewa tenaganya guna mengembala domba. Kemudian Nabi Ishaq mengatakan bahwa Nabi Musa As mampu mengangkat batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang, dan mengatakan “karna sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat di percaya.

¹³ Buku II Tentang Akad Pasal 20 angka 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

¹⁴ <https://quran.kemenag.go.id/sura/65/6>

¹⁵ <https://quran.kemenag.go.id/sura/18/77>

¹⁶ <https://quran.kemenag.go.id/sura/28/26>

Cara ini menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembiayaan upah itu dilakukan.¹⁷

M. Quraish Shihab menafsirkan ayat di atas dengan mengatakan, salah seorang dari kedua wanita itu yakni yang datang mengundangnya berkata: Wahai ayahku, pekerjakanlah dia agar ia dapat menangani pekerjaan kita selama ini antara lain menggembala ternak kita karena sesungguhnya dia adalah orang yang kuat dan terpercaya dan sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau pekerjakan untuk tugas apapun adalah orang yang kuat fisik dan mentalnya lagi terpercaya.¹⁸

Tidak hanya berhenti di situ, beliau juga mengutip Ibn Taimiyah yang menegaskan pentingnya kedua sifat itu disandang oleh siapapun yang diberi tugas. Kekuatan yang dimaksud adalah kekuatan dalam berbagai bidang. Karena itu, terlebih dahulu harus dilihat bidang apa yang akan ditugaskan kepada yang dipilih. Selanjutnya kepercayaan dimaksud adalah integritas pribadi, yang menuntut adanya sifat amanah sehingga tidak merasa bahwa apa yang ada dalam genggamannya merupakan milik pribadi, tetapi milik pemberi amanat, yang harus dipelihara dan bila diminta kembali, maka harus dengan rela mengembalikannya.¹⁹

C. Hadits-hadits Tentang Ijârah

Terdapat banyak hadits yang berkaitan dengan kegiatan *ijârah*. Namun para ulama hanya merujuk pada beberapa hadits saja, begitula pula fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *al-ijârah* dan fatwa No: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-ijârah al-mumtahiyyah bi al-tamlîk* yang menjadi landasan hukum terhadap operasional Lembaga Keuangan Syariah. Adapun hadits-hadits tersebut sebagai berikut:

Telah menceritakan kepada kami Utsman bin Abu Syaibah, telah menceritakan kepada kami Yazid bin Harun, telah mengabarkan kepada kami Ibrahim bin Sa'd, dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al Harits bin Hisyam, dari Muhammad bin Abdurrahman bin Abu Labibah dari Sa'id bin Al Musayyab, dari Sa'd ia berkata: Dahulu kami menyewakan tanah dengan upah tanaman yang tumbuh di atas sungai-sungai kecil serta sungai-sungai yang mengalir airnya tersebut. Kemudian Rasulullah saw. melarang kami dari hal tersebut dan beliau memerintahkan kami untuk menyewakannya dengan upah emas atau perak. (H.R. Sunan Abu Daud). Hadis ini berpesan kepada kita semua bahwasanya dalam penggarapan tanah atau bumi, harus menimbang ketika kita mempekerjakan orang lain untuk menggarapnya. Rasulullah menegaskan bahwa diperbolehkan sewa menyewa tanah itu dengan imbalan emas atau perak, jika tidak dengan itu maka Rasulullah melarang perbuatan tersebut. Dapat

¹⁷ Diyamuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008) hal. 156

¹⁸ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah Volume 10* (Jakarta: Lentera Hati, 2003) hal. 334

¹⁹ *Ibid.*

mengambil sebuah kesimpulan bahwa, pada zaman Rasulullah saw. sewa menyewa kebun atau tanah itu tidak diperbolehkan atau dilarang, karena beliau tidak ingin orang yang menyewakan tanah itu mendapatkan bagi hasil yang tidak sesuai dengan haknya.

Pihak tenaga kerja berhak menerima upah sesuai kesepakatan dan pihak majikanlah yang wajib membayarnya. Rasulullah saw. juga memerintahkan memberikan upah sebelum keringat si pekerja kering. *Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata: telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata: telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."* (H.R. Sunan Ibnu Majah) Bersegera menunaikan hak si pekerja setelah selesainya pekerjaan, begitu juga bisa dimaksud jika telah ada kesepakatan pemberian gaji setiap bulan, Tidak ada alasan untuk tidak membayar upah apabila pekerjaan yang ditugaskan kepada pekerja telah selesai dikerjakannya dan tidak mensyaratkan agar upah harus dengan akad. Yang dibolehkan adalah agar dicepatkan atau dilambatkan pembayaran upah sesuai dengan kesepakatan yang bersangkutan.

Dalam kehidupan manusia, tidak semua orang dapat bekerja untuk dirinya sendiri, karena ketiadaan modal kerja, sehingga harus bekerja untuk orang lain. Pekerja untuk orang lain bukan suatu kekurangan karena Nabi Muhammad saw. pun sebelum diangkat menjadi Rasul adalah penggembala yang menadapatkan upah dari pekerjaannya sebagai penggembala kambing penduduk Mekah, barang siapa yang mengupah orang dalam jangka satu bulan dan waktu itu telah habis, maka wajib membayar upah pada pekerja tepat pada waktunya. Dan bila waktunya telah usai, maka majikan wajib melunasi upah pada pekerjaannya sesuai haknya. Hadis ini menurut jumhur ulama berkualitas sahih.

Asy-Syairazi berkata: Pasal: *ijârah* hanya sah dengan imbalan (*ujrah*) yang diketahui, karena ia akad dengan kompensasi. Karena itu, *ijârah* tidak sah bila tidak menyebutkan akad *ijârah* atas manfaat dari barang yang sejenis atau tidak sejenis, sebab manfaat dalam *ijarah* sama seperti barang dalam jual beli. Selanjutnya, sebagian barang boleh diperjual-belikan dengan barang yang lain secara barter, demikian pula manfaat. Sesuai dengan keterangan hadits Rasulullah saw: *"Telah mengabarkan kepada kami Muhammad bin Hatim berkata: telah memberitakan kepada kami Hibban berkata: telah memberitakan kepada kami Abdullah dari Syu'bah dari Hammad dari Ibrahim dari Abu Sa'id berkata: "Jika kamu memperkerjakan orang, maka beritahukanlah upahnya."*

Hadits ini menjelaskan tentang mekanisme pengupahan yang berkaitan dengan waktu dan volume pekerjaan. Buruh atau pekerja bisa dibayar pertahun atau perhari sesuai kontrak yang telah disepakati, dengan ditanggung makan atau tidak sesuai dengan volume pekerjaan yang telah dikerjakan, dan pembayaran upah dilakukan di akhir pekerjaan, sehingga walalupun pekerja itu sudah meninggal maka masih bisa dihitung upah perharinya.

D. Rukun dan Syarat *Ijârah*

a) Rukun Ijarah

Menurut Hanafiah, rukun *ijârah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Lafal yang digunakan adalah lafal *ijârah, isti'jâr, iktirâ, dan ikrâ*.²⁰

Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijârah* itu ada empat, yaitu:²¹

- 1) *'Uqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa),
- 2) *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*,
- 3) *Ujrah* (uang sewa atau manfaat),
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu baranh yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja

b) Syarat *ijârah*

- 1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- 2) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitugkan, dan manfaat atas transaksi ijarah muntahiya bittamlîk harus diberikan oleh lesse kepada lessor.²²

E. Landasan Yuridis Akad *Ijârah* dan *al-Ijârah al-Mumtahiyah bi al-Tamlîk*

Akad *ijârah* dan IMBT dalam hukum perdata di Indonesia dapat ditemukan di beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 07 Tahun 1992 tentang Perbankan pada pasal 1 nomor 12 yang berisi tentang pembiayaan perbankan dengan prinsip syariah dan nomor 13 yang berisi tentang penjelasan prinsip syariah.
- 2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam pasal 1 angka 25, yang intinya menjelaskan bahwa pembiayaan adalah menyediakan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewamenyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk*.
- 3) PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syari'ah, sebagaimana yang diubah dalam PBI No. 10/16/PBI/2008, menyebutkan antara lain, Pemenuhan Prinsip Syari'ah sebagaimana yang dimaksud, dilakukan melalui kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan menggunakan akad antara lain: *Musyarakah, Mudharabah, Murabahah, Salam, Istisna', Ijarah, IMBT dan Qard*.

²⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2017) hal. 320.

²¹ *Ibid.*, hal. 321

²² Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 164

- 4) Surat Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: PER-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Berdasarkan Prinsip Syariah.
- 5) Fatwa DSN-MUI No. 27/MUIDSN/III/2002 tentang IMBT

F. Aplikasi Akad IMBT di Lembaga Keuangan Syariah

Dalam LKS, aplikasi produk Ijarah (*Operational Lease*) dan IMBT (*Financial Lease with Purchase Option*), pihak Bank berfungsi sebagai investor/penyedia dana dan juga pemberi janji.²³ Akad IMBT seperti yang telah dijelaskan sebelumnya adalah produk pengembangan dari akad Ijarah dan diklasifikasikan dalam jenis *hybrid contract* atau multi akad. Bank Syariah dalam mengaplikasikan IMBT sebagai produk mereka dalam pembiayaan jangka menengah (*Intermediate Term*) dan jangka panjang (*Long Term*), biasanya diperuntukkan untuk:

- 1) Pembiayaan investasi; dalam hal ini bank menyalurkan pembiayaan untuk pengadaan barang-barang modal produktif seperti mesin. Jadi, pihak bank tidak semata-mata membeli barang ini untuk di dimiliki dan dijual, akan tetapi lebih kepada investasi.
- 2) Pembiayaan konsumen; seperti pembelian rumah, mobil dll.

Standar operasional Bank-bank Syariah dalam mengoperasikan produk-produk mereka pada dasarnya tetap harus mengacu kepada standar baku yang diregulasikan dalam peraturan perundangundangan dan fatwa DSN-MUI. Terkait ketentuan dan standar operasional produk akad *ijârah* dan IMBT bisa dilihat di fatwa DSN-MUI No. 27 tahun 2002 dan untuk lebih detail dan jelas bisa merujuk ke Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008 sebagai penjelasan atas Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 9/19/PBI/2007 perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.²⁴

Dalam realisasinya, pihak Bank dapat melakukan *leasing* baik dalam bentuk *operating lease* atau akad *ijârah* murni maupun *financial lease* atau akad IMBT. Akan tetapi, pada umumnya, bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan akad IMBT disebabkan karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada aset *leasing* maupun sesudahnya.²⁵

Hal ini disebabkan setelah masa akad *ijârah* selesai dan dilanjutkan dengan proses pemindahan hak milik dengan akad *Bai'* atau Hibah. Skim ini menarik bagi pihak bank syariah karena selama nilai sewa objek sewa belum

²³ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014) hal. 85.

²⁴ Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo, 2016) hal. 123.

²⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2007) hal. 118

selesai ditunaikan oleh nasabah, maka objek sewa masih dalam kepemilikan bank dan bukan nasabah.

- 1) Bank dan Nasabah melakukan akad Ijarah lengkap dengan keterangan jumlah biaya sewa, jangka waktu, biaya perawatan dan klausula-klausula pelengkap lainnya. Tahap ini disertai juga dengan janji (*wa'ad*) dari Bank atas pemindahan hak kepemilikan objek sewa di akhir masa sewa kepada Nasabah jika dia mampu memenuhi kewajibannya. Dan selanjutnya, barang diserahkan ke Nasabah untuk dimanfaatkan.
- 2) Nasabah berkomitmen menyerahkan sejumlah biaya atau uang sewa secara kredit/periodik kepada Bank sesuai dengan kesepakatan di awal akad.
- 3) Di akhir masa sewa objek, Bank berhak melakukan akad baru (sesuai dengan fatwa DSN-MUI, pemilik objek sewa boleh menawarkan opsi) untuk memindahkan kepemilikan objek sewa ke Nasabah dengan akad Ba'i atau Hibah dengan beberapa kesepakatan terkait harga jual misalnya. Alternatif pemindahan kepemilikan objek sewa:²⁶
 - Akad *bai'* atau jual beli; akad ini dilakukan oleh Bank (*mu'jir*) jika melihat kemampuan finansial nasabah (*musta'jir*) untuk membayar biaya sewa relatif kecil. Dikarenakan biaya sewa yang diserahkan nasabah relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah diserahkan hingga akhir masa sewa tidak bisa memenuhi harga beli untuk menutupi kekurangan tersebut, bila nasabah ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa dengan harga yang disepakati. Jika tidak, maka Bank bisa mengambil lagi objek sewa.²⁷
 - Akad hibah; akad ini dipilih oleh Bank (*mu'jir*) bila melihat kemampuan finansial nasabah (*musta'jir*) untuk melunasi biaya sewa relatif lebih besar. dikarenakan biaya sewa yang ditunaikan relatif besar, akumulasi sewa di akhir masa sewa telah mencukupi untuk menutupi harga beli objek sewa dan margin keuntungan yang ditetapkan oleh Bank. Maka, Bank bisa menghibahkan/memberikan objek sewa tersebut di akhir masa sewa kepada nasabah (*musta'jir*).

G. Filosofi Akad Ijarah

Berbagai jenis akad dalam fikih muamalah memiliki tujuan hukum yang ingin dicapai oleh setiap akad. Tujuan hukum dari beberapa jenis akad muamalah akan dielaborasi lebih lanjut yang fokus utamanya adalah untuk mengetahui tujuan hukum yang menjadi dasar diberlakukannya hukum tersebut. Untuk

²⁶ Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009) hal. 242.

²⁷ Masrur Agus Alwi, *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk*. (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah, *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah Volume II/ Nomor 01/ Januari 2020*, hal. 106

memudahkan pemetaan akad dalam hukum Islam, fokus kajian diklasifikasikan dalam tiga bentuk akad berdasarkan kegiatan usaha, yaitu: akad pertukaran, akad kerjasama dan akad pemberian kepercayaan.

Akad pertukaran terbagi dua, yaitu: pertukaran terhadap barang yang sejenis dan yang tidak sejenis. Pertukaran barang yang sejenis terbagi menjadi dua, yaitu: 1). Pertukaran uang dengan uang (*sharf*); dan 2) pertukaran barang dengan barang (*barter*). Akad pertukaran barang yang tidak sejenis juga terbagi dua, yaitu: 1). Pertukaran uang dengan barang, misalnya akad jual beli (*al-bai*), akad pesanan (*salam/salaf*), akad *murabahah*, 2) pertukaran barang/manfaat dengan uang, akad sewa-menyewa (*ijarah*)

Dasar dari hukum akad pertukaran dengan berbagai bentuknya dilandasi oleh adanya kesadaran bahwa setiap manusia tidak bisa memenuhi kebutuhannya sendiri secara sempurna. Pada saat yang sama, manusia adalah makhluk sosial yang memang memiliki kebutuhan untuk berinteraksi dalam rangka memenuhi kebutuhan material dan spiritualnya. Manusia adalah makhluk yang interdependen, memiliki ketergantungan dengan manusia lain. Oleh karena itu, akad pertukaran adalah sebuah keniscayaan sejarah manusia dan karena itu akad pertukaran ini selalu dipraktikkan dan menghiasi lalu lintas aktifitas ekonomi dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan kata lain, praktik akad pertukaran keberadaannya menjadi kebutuhan atau bahkan menjadi keharusan.

Nilai dasar dari akad-akad pertukaran ini adalah semangat untuk saling melengkapi kebutuhan manusia atas dasar saling rela dan saling menguntungkan kedua belah pihak (*konsensualisme*). Untuk mengawal agar setiap jenis transaksi selalu berpijak pada asas kerelaan dan saling menguntungkan, hukum Islam telah memberi berbagai aturan main dalam setiap akad yang sangat rinci. Dalam hukum Islam, aktifitas apapun harus didasarkan pada motif yang baik dan dilakukan berdasarkan ketentuan *sayari'ah* sebagai bagian dari ibadah. Salah satu akad pertukaran yang pokok dalam hukum ekonomi Islam adalah akad jual beli (*al-bai'*). Akad jual beli disyariatkan dengan tujuan untuk mempermudah manusia dalam menempuh kehidupannya dengan saling membantu dalam memenuhi hajat hidupnya. Dalam proses kehidupannya, manusia mengambil peran dan profesi yang berbeda-beda sesuai dengan bakat, minat dan keahlian masing-masing. Hal ini meniscayakan adanya keragaman dan tidak ada seorang manusiapun yang bisa secara mandiri mengurus dan mencukupi kebutuhannya yang layak secara sendirian tanpa bantuan orang lain.

PENUTUP

Secara sosiologis, penerapan akad IMBT dalam lembaga keuangan syariah memberikan solusi bagi kebutuhan masyarakat modern yang ingin memiliki aset seperti rumah, kendaraan, atau mesin usaha, namun tetap mengikuti skema yang sesuai dengan prinsip Islam. Akad ini menciptakan mekanisme sewa-menyewa yang berujung pada kepemilikan, sehingga memenuhi kebutuhan masyarakat akan

sistem pembiayaan yang adil, fleksibel, dan bermartabat. Secara filosofis, akad Ijarah dan IMBT mencerminkan nilai-nilai dasar hukum Islam dalam aktivitas ekonomi, seperti keadilan, kerelaan (*ridha*), dan saling menguntungkan (*consensualisme*). Akad ini muncul dari kesadaran bahwa manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan, sehingga pertukaran manfaat (*sewa*) menjadi kebutuhan yang tidak terhindarkan. Dengan adanya aturan yang mendetail dalam fikih muamalah, akad ini tidak hanya dilihat sebagai transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari ibadah yang menanamkan nilai-nilai kejujuran, tanggung jawab, dan etika dalam bermuamalah. Selain itu, akad *al-Ijarah al-Mumtahiyah bi al-Tamlîk* (IMBT) telah memiliki landasan hukum yang kuat dalam sistem hukum positif Indonesia, terutama dalam konteks perbankan syariah. Hal ini tercermin dari berbagai regulasi yang mengatur, seperti UU No. 10 Tahun 1998, UU No. 21 Tahun 2008, serta peraturan Bank Indonesia dan fatwa DSN-MUI. Kehadiran regulasi ini menunjukkan bahwa sistem perbankan syariah, khususnya melalui akad IMBT, diakui dan dilindungi oleh hukum sebagai bentuk kontrak yang sah dan mengikat, serta harus sesuai dengan prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman al-Juazairi, *Fikih Empat Madzhab jilid 4, Terj. Shofa'`u Qolbi Djabir, dkk* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015)
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2017)
- Amin Widjaya Tunggal dan Arif Johan Tunggal, *Aspek Yuridis dalam Leasing* (Jakarta: PT Renika Cipta, 2001)
- Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014)
- Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- Diyamuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008)
- Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011)
- Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo, 2016)
- Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011)
- Masrur Agus Alwi, *al-ijârah al-mumtahiyah bi al-tamlîk. (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah, Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah Volume II/ Nomor 01/ Januari 2020*
- Muhammad 'Imarah, *Qâmûs al-muhtalahât al-iqthishâdiyyat fî al-hadhârah al-islâmiyyah* (Kairo, Dâr al-Syurûq, 1993)

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2007)

Muhammad Usman Syabir, *Al-Mu'âmalat al-Mâliyah al-Mu'âshirah* (Yordan: Dar al-Nafais, 2007)

M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah Volume 10* (Jakarta: Lentera Hati, 2003)

Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktik* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002)

Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009)

Rohi Baalbaki, *Al-Mawrid: Qamus 'Arabi-Injlizi A Modern Arabic-English Dictionary* (Beirut, Dar El-Ilm Lilmalayin, 1995)

Shaleh bin Fauzan bin 'Abdullah al-Fauzan, *Al-Mulakhkhas al-Fiqhi Jilid 2, terj. Sufyan bin Fuad Baswedan* (Jakarta: Pustaka Ibnu Kasir, 2013)

Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5, Terj. Abul Hayyie al-Kattani, dkk* (Jakarta: Gema Insani, 2011)