

Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik

Lovifatul Arifia, Anna Zakiyah Hastriyana

Universitas Annuqayah

hotimtam08@gmail.com

anna.asthow@gmail.com

Abstract

The rapid development of the sharia banking industry requires Islamic economists and industry players to innovate more. One of the challenges that arises is the birth of a new contract, namely the Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Contract Agreement or financial lease with purchase. This contract is a combination (hybrid) between a rental agreement and a sale and purchase agreement at the end of the rental period. Even though it has been a breakthrough that provides many conveniences for customers, the existence of the IMBT contract still raises doubts from various parties. Many people question the legal basis of IMBT, both from the perspective of Islamic law and positive law in Indonesia. In the view of Islamic law, IMBT is considered to have fulfilled the principles, pillars and three main conditions of the contract. Several contemporary economic thinkers, such as Adimarwan and Al-Mujamma al-Fiqhi, as well as classical economic thinkers such as Hanabillah, Malikiyah, Syafi'iyah, and Hanabalah, argue that the IMBT law is permissible. From a positive law perspective, IMBT contracts are included in the category of anonymous agreements (Article 1319) which are based on the principle of freedom of contract (Article 1338), and also fulfill the requirements of a valid agreement (Article 1320) as well as other agreement elements. The legal consequence of the IMBT agreement is the creation of rights and obligations for the parties involved to implement it.

Keywords: *Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), Islamic law, positive law.*

Abstrak

Perkembangan pesat industri perbankan syariah menuntut para ahli ekonomi Islam dan pelaku industri untuk lebih berinovasi. Salah satu tantangan yang muncul adalah dilahirkannya kontrak baru, yaitu Perjanjian Kontrak Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) atau sewa keuangan dengan pembelian. Kontrak ini merupakan kombinasi (hibrida) antara perjanjian sewa dan perjanjian jual beli di akhir masa sewa. Meskipun telah menjadi terobosan yang memberikan banyak kemudahan bagi pelanggan, keberadaan kontrak IMBT masih menuai keraguan dari berbagai pihak. Banyak yang mempertanyakan dasar hukum IMBT, baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia. Dalam pandangan hukum Islam, IMBT dianggap telah memenuhi

prinsip-prinsip, pilar-pilar, serta tiga syarat utama dalam kontrak. Beberapa pemikir ekonomi kontemporer, seperti Adimarwan dan Al-Mujamma al-Fiqhi, serta para pemikir ekonomi klasik seperti Hanabillah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabalah, berpendapat bahwa hukum IMBT adalah diperbolehkan. Dari sudut pandang hukum positif, kontrak IMBT termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang berlandaskan pada prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338), dan juga memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah (Pasal 1320) serta elemen-elemen perjanjian lainnya. Konsekuensi hukum dari perjanjian IMBT adalah terciptanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat untuk mengimplementasikannya.

Kata Kunci: *Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), hukum Islam, hukum positif.*

Pendahuluan

Pada tahun 1970, perbankan syariah mengalami kemajuan signifikan secara global dengan mengembangkan dua sistem utama. Pertama, terbentuklah bank syariah yang beroperasi berdampingan dengan bank konvensional, yang dikenal sebagai sistem perbankan ganda (dual banking system). Contoh dari sistem ini dapat ditemukan di negara-negara seperti Mesir, Malaysia, Arab Saudi, Yordania, Kuwait, Bahrain, Bangladesh, dan Indonesia. Kedua, terdapat sistematisasi bank yang sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yang telah diterapkan di beberapa negara seperti Sudan, Iran, dan Pakistan. Semua perkembangan ini didukung oleh fondasi yang kuat dan memadai.

Bank sebagai institusi keuangan memiliki peranan yang sangat penting dalam pembangunan nasional dan dipercaya oleh masyarakat. Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan perbankan syariah, lembaga ini pun mulai mengeluarkan berbagai produk dengan model akad baru. Salah satu model akad yang diperkenalkan dalam perbankan syariah adalah Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT).

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah kombinasi antara akad jual beli dan sewa, di mana perjanjian sewa barang berakhir dengan transfer kepemilikan barang kepada penyewa. Ada dua bentuk IMBT yang dapat diterapkan: Pertama, Ijarah dengan kesepakatan untuk menjual objek pada akhir masa sewa (alternatif 1); dan Kedua, Ijarah dengan kesepakatan untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa (alternatif 2).

Penelitian ini akan membahas secara mendalam tentang pengertian akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, landasan hukum yang mendasarinya, rukun dan syarat-syarat akad IMBT, bentuk-bentuk IMBT, penerapan akad IMBT di bank syariah, serta manfaat dan risiko yang mungkin timbul dari penerapan

akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk menganalisis secara mendalam tentang pengertian akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, landasan hukum yang mendasarinya, rukun dan syarat-syarat akad IMBT, bentuk-bentuk IMBT, penerapan akad IMBT di bank syariah, serta manfaat dan risiko yang mungkin timbul dari penerapan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik.

Data dikumpulkan melalui tiga teknik utama: wawancara mendalam, dilakukan dengan pasangan campuran dan pejabat terkait untuk memahami prosedur hukum dan tantangan yang dihadapi.

Data dianalisis menggunakan metode analisis tematik, yang meliputi reduksi data, pengelompokan tema, dan penarikan kesimpulan. Temanya mencakup persyaratan hukum, tantangan administrasi, dan respons sosial masyarakat. Selanjutnya Triangulasi digunakan untuk memastikan validitas data, dengan membandingkan informasi dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Peneliti menghormati etika penelitian dengan meminta izin dari subjek dan menjaga kerahasiaan identitas responden.

Pembahasan

Pengertian Umum Akad Pembiayaan Ijarah Al muntahiyah Bittamlik

Dalam konteks fiqh, akad secara umum diartikan sebagai tekad atau niat seseorang untuk melaksanakan sesuatu, baik itu berasal dari satu pihak, seperti dalam kasus wakaf atau talak, maupun dari dua pihak, seperti dalam transaksi jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Akad memiliki tiga rukun utama, yaitu pelaku akad, objek akad, dan sighth (ijab dan qabul).

Sementara itu, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (13) mengenai Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa akad merupakan kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan prinsip syariah. Akad ini diterapkan dalam berbagai bidang, salah satunya adalah pembiayaan dalam perbankan.

Pembiayaan dalam dunia perbankan syariah, menurut ketentuan dari Bank Indonesia, merujuk pada penanaman dana oleh bank syariah, baik dalam rupiah maupun valuta asing. Hal ini mencakup komitmen dan kontinjensi pada rekening administrasi serta sertifikat wadiah dari Bank Indonesia.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang diatur dalam bentuk transaksi bagi hasil seperti mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk

ijarah atau sewa beli (ijarah muntahiya bittamlik), serta transaksi jual beli yang berbentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'. Selain itu, pembiayaan juga meliputi transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah. Salah satu bentuk pembiayaan yang umum digunakan dalam perbankan syariah adalah Ijarah Al Muntahiya Bittamlik.

Secara etimologi, al-ijarah berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, pembiayaan dengan akad al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.

Secara terminologi, para ulama mendefinisikannya dengan beragam cara, antara lain sebagai berikut:

Menurut Ulama Hanafiyah Ijarah adalah

عقد يقدر تملك منفعة معلومة من العين المسخرة بعوض

Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan.

Menurut Ulama Malikiyah ijarah adalah

تسمية ال تعاق د ع لى م ن فعة الأدمى وب عض ال م ن
قولان

Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

Menurut Ulama Syafi'iyah ijarah adalah:

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة المبد والاباحة بعوض معلوم

Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.

Menurut Ulama Hanabillah ijarah adalah:

عقد على منفعة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدت معلومة معلوم

Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Abi Yahya Zakaria Al-Anshary mendefinisikan ijarah ialah:

تمليك منفعة بعوض بشروط تأتي

Memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan memberikan

imbalan dan dengan syarat tertentu.

Imam Taqiyuddin mendefinisikan ijarah ialah:

عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم

Akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang diketahui dengan jelas dengan pembayaran harga yang diketahui dengan jelas pula.

Sayyid Sabiq mendefinisikan ijarah ialah:

عقد على منفعة

Akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Hufron A. Mas'adi mendefinisikan ijarah sebagai transaksi yang memperjualbelikan manfaat harta benda. Hasbi Ash-Shiddieqy mendefinisikan ijarah sebagai akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Menurut PSAK No. 107, al-ijarah adalah suatu akad yang mengalihkan hak guna manfaat atas suatu aset untuk jangka waktu tertentu, dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa mengalihkan kepemilikan aset tersebut. Salah satu bentuk pembiayaan dalam konteks ini adalah Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik, yang merupakan metode penyaluran dana yang dapat dilakukan oleh bank syariah. Pembiayaan ini ditujukan untuk memberikan dana penyewaan barang atau jasa kepada anggota yang membutuhkan.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), ketentuan mengenai ijarah diatur dalam Fatwa DSN No. 9/DSN-MUI/V1/2000 tentang pembiayaan ijarah. Selain itu, menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa pembiayaan mencakup penyediaan dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan berbagai bentuk transaksi, termasuk mudharabah dan musyarakah untuk bagi hasil, serta ijarah untuk sewa menyewa. Salah satu pembiayaan yang sering digunakan dalam perbankan syariah adalah Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik.

Muhammed Syafi'i Antonio menjelaskan dalam bukunya bahwa al-ijarah Al Muntahiyah Bittamlik adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, di mana akad sewa diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat kepemilikan ini menjadi pembeda utama dari ijarah biasa. Dalam akad ijarah muntahiyah bittamlik, pihak bank (shahibul mal)

dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya.

Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002, dijelaskan bahwa akad pembiayaan ijarah al muntahiyah bittamlik diperbolehkan dengan beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku untuk akad ijarah secara umum (sebagaimana yang dicantumkan dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) juga berlaku dalam konteks akad ijarah al muntahiyah bittamlik.
2. Perjanjian untuk melaksanakan akad ijarah al muntahiyah bittamlik harus disepakati pada saat akad ijarah sudah ditandatangani. Hak dan kewajiban masing-masing pihak perlu dijelaskan dalam akad tersebut.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan ijarah al muntahiyah bittamlik merupakan sebuah kesepakatan tertulis dalam konteks kerjasama. Dalam hal ini, BMT (shahibul maal) menyediakan barang (ma'jur) yang selanjutnya diserahkan kepada anggota (musta'jir) untuk digunakan sebagai objek sewa. Selain itu, terdapat perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, salah satu poin pentingnya adalah penyerahan kepemilikan barang sewa (ma'jur) kepada anggota (musta'jir). Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam ijarah al muntahiyah bittamlik antara lain:

1. Hibah pada akhir periode terjadi ketika aset dialihkan kepada penyewa di akhir masa sewa.
2. Harga yang berlaku pada akhir periode adalah harga di mana penyewa membeli aset pada akhir masa sewa, sesuai dengan harga yang berlaku saat itu.
3. Harga ekuivalen dalam periode sewa merujuk pada situasi di mana penyewa membeli aset sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga yang setara.
4. Pengalihan kepemilikan secara bertahap selama periode sewa berarti bahwa proses peralihan kepemilikan dilakukan secara bertahap melalui pembayaran sewa.

Dasar Hukum Akad Pembiayaan Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik

Akad ijarah sebagai bentuk pembiayaan berlandaskan pada dalil-dalil syar'i, baik dari Al-Qur'an maupun As-Sunnah, yang menjadi dasar legitimasi akad tersebut. Ini juga menunjukkan bahwa akad ini telah disyariatkan dan disahkan baik secara agama maupun negara dalil tersebut antara lain:

1. Al-Qur'an

وَإِنْ تُمْرَدُوا أَنْ تَنْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا مَأْسَلْتُمْ أَتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

2. Al-Hadist

Hadist Nabi riwayat Abd ar- Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al Khudri, Nabi S.A.W. bersabda

من استأجر أجيراً فليعلمو رافع بن

Artinya: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya".(HR Bukhari).

عن عبد الله بن قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (روه ابن ماجه)

Artinya: Dari Abdullah ibnu Umar, ia berkata bahwa Rasulullah bersabda,

"Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering (HR Ibnu majah).

3. Kaidah fiqhiyah

الأصل في المعاملات الإباحة إلا انيجل دليا على تحريمه

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

إينما وجدت المصلحة قثم حكم الله

"Dimana terdapat kemaslahatan di sana terdapat hukum Allah"

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002: Akad Ijarah al Muntahiyah Bittamlik perlu dimulai dengan pelaksanaan akad Ijarah terlebih dahulu. Setelah masa Ijarah selesai, baru pemindahan kepemilikan, baik melalui jual beli maupun hibah, dapat dilakukan.

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 59, objek sewa akan dikeluarkan dari aktiva pemilikinya pada saat hak kepemilikan objek sewa berpindah. Perpindahan hak milik tersebut diakui apabila seluruh pembayaran sewa telah dilunasi dan penyewa membeli atau menerima hibah dari pemilik objek sewa.

5. Al-Ijma'

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

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

Rukun dan Syarat Pembiayaan Ijarah Al muntahiyah Bittamlik

Akad Ijarah al Muntahiyah Bittamlik sebaiknya dimulai dengan pelaksanaan akad Ijarah. Setelah masa Ijarah berakhir, hak kepemilikan baru dapat dialihkan, baik melalui transaksi jual beli atau pemberian hibah.

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 59, objek sewa akan dikeluarkan dari neraca aktiva pemilikinya pada saat hak kepemilikan atas objek tersebut beralih. Peralihan hak milik ini diakui setelah seluruh pembayaran sewa dilunasi dan penyewa melakukan pembelian atau menerima hibah dari pemilik objek sewa.:

a. Aqid (orang yang berakad)

Menurut ulama Hanafiyah, seseorang yang melakukan akad (aqid) harus memenuhi syarat berakal dan mumayyiz, yang berarti minimal berusia tujuh tahun, tanpa harus mencapai baligh. Namun, jika objek yang diakadkan bukan miliknya, maka akad ijarah oleh anak mumayyiz dianggap sah hanya jika telah mendapatkan persetujuan dari walinya. Sementara itu, menurut Malikiyyah, status tamyiz menjadi syarat dalam akad ijarah dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat dalam penyerahan. Oleh karena itu, akad yang dilakukan oleh anak mumayyiz sah, tetapi tergantung pada keridhaan walinya. Sementara itu,

ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa pihak yang melakukan akad harus mukallaf, yang berarti sudah baligh dan berakal. Dalam pandangan mereka, anak mumayyiz belum dianggap sebagai ahli akad. Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut "Mu'jir," sementara orang yang menyewa disebut "Musta'jir." Kedua belah pihak yang terlibat dalam akad haruslah orang-orang yang cakap bertindak secara hukum, yaitu memiliki kemampuan untuk membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta telah mencapai kedewasaan (baligh).

b. Shighat akad,

Akad yang berasal dari istilah Arab "Al-Aqdu," berarti perikatan, perjanjian, atau pemufakatan. Dalam konteks istilah, akad dapat diartikan sebagai hubungan antara ijab (pernyataan untuk menciptakan ikatan) dan qabul (pernyataan untuk menerima ikatan), sesuai dengan ketentuan syariat yang mempengaruhi objek perikatan. Sewa menyewa menjadi sah dan terjadi ketika terdapat akad, baik dalam bentuk ucapan maupun pernyataan lain yang menunjukkan kesepakatan antara kedua pihak. Akad tersebut mencakup elemen ijab dan qabul. Ijab merupakan ungkapan yang disampaikan oleh salah satu pihak dalam transaksi sewa menyewa, yang menunjukkan niatnya untuk melakukan akad. Sementara itu, qabul adalah respons dari pihak lainnya setelah ijab, yang menyatakan persetujuannya.

c. Ujrah (Upah)

Uang yang diterima sebagai imbalan untuk penggunaan barang disebut "ujrah." Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan akan melakukan kesepakatan mengenai harga sewa, di mana terdapat proses penawaran di antara keduanya. Secara umum, ujrah diberikan pada saat akad, mirip dengan transaksi jual beli. Namun, dalam pelaksanaan akad, kedua pihak dapat membuat kesepakatan mengenai cara pembayaran, apakah imbalan tersebut dibayarkan di muka atau di belakang.

d. Manfaat objek ijarah

Para ulama menjelaskan bahwa menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang merupakan tindakan yang tidak diperbolehkan, karena dianggap batal. Barang-barang yang dilarang tersebut mencakup segala sesuatu yang diharamkan menurut syara, seperti menyewakan rumah untuk keperluan maksiat dan sejenisnya. Sebagaimana tertera dalam kaidah fiqhiyah:

الاء ستعجار على الامعاصى لا يجوز

“Menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan hukumnya tidak boleh”.

Syarat-syarat untuk membiayai Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik akan dianggap sah apabila semua ketentuan umum dalam ijarah telah

dipenuhi. Berikut ini adalah syarat-syarat sah bagi ijarah:

- a. Bagi Para Pihak (Mu'jir dan Musta'jir)
Para pihak yang terlibat dalam perjanjian haruslah telah mencapai usia baligh dan memiliki akal sehat, sesuai dengan pendapat mazhab Syafi'i dan Hanbali. Dengan demikian, jika salah satu pihak yang melakukan akad belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang yang mengalami gangguan mental, maka akad tersebut tidak sah. Hal ini berbeda dengan pandangan mazhab Hanafi dan Maliki, yang memperbolehkan anak yang telah mumayyiz (dapat membedakan) untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, asalkan telah mendapatkan izin dari walinya.
- b. Kerelaan antara Kedua Belah Pihak
Setiap pihak harus menunjukkan kerelaan untuk terlibat dalam perjanjian sewa menyewa. Apabila terdapat unsur paksaan dalam perjanjian tersebut, maka akad sewa menyewa itu menjadi tidak sah. Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عِنْدَ تَرْضَىٰ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ إِلَهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- c. Upah atau Imbalan
Dalam akad sewa-menyewa, penting untuk memastikan bahwa imbalan atau upah yang disepakati adalah jelas, terukur, dan bernilai harta. Hal ini bertujuan untuk mencegah munculnya perselisihan di kemudian hari. Dalam Fiqh Sunnah, dijelaskan bahwa imbalan tersebut harus berupa harta yang memiliki nilai yang terang, baik melalui pengamatan langsung maupun informasi mengenai ciri-cirinya, karena ia adalah bentuk pembayaran untuk manfaat yang diberikan.
- d. Objek Ijarah
Objek sewa-menyewa harus diserahkan melalui proses penyerahan yang jelas (serah terima), Objek tersebut dapat dimanfaatkan dalam jangka waktu yang telah

disepakati, Manfaat dari barang yang disewa harus dapat dipahami dan dikenali, Penyerahan manfaat dari objek sewa harus dilakukan secara sempurna, dengan jaminan keselamatan objek hingga masa yang disepakati.

Hal ini diperlukan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari, yang mungkin muncul akibat ketidakjelasan objek sewa. Yang dimaksud dengan "dapat diserahkan" adalah bahwa barang tersebut secara fisik dapat dipindahkan. Sebagai contoh, penyewaan hewan yang kabur tidaklah sah, karena tidak dapat diserahkan, begitu pula dengan tanah pertanian yang tandus atau hewan pengangkut yang lumpuh, karena tidak memberikan manfaat yang diharapkan dari akad ini.

Macam-Macam Ijarah

1. Sewa yang bersifat manfaat: Contohnya mencakup penyewaan rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Jika manfaat tersebut diperbolehkan secara syara', maka mayoritas ulama sepakat bahwa itu boleh dijadikan objek sewa menyewa.
2. Sewa yang bersifat pekerjaan: Ini melibatkan mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Akad sewa-menyewa jenis ini diperbolehkan, dengan syarat jenis pekerjaan harus jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, atau buruh pabrik. Sewa bisa bersifat pribadi (seperti menggaji pembantu rumah tangga atau tukang kebun) atau bersifat kolektif (seperti tukang sepatu atau buruh pabrik). Kedua bentuk sewa menyewa ini diperbolehkan.

Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

1. Terjadi aib pada objek sewaan: Jika terjadi kerusakan pada barang sewaan saat berada di tangan penyewa dan kerusakan tersebut disebabkan oleh kelalaian penyewa (misalnya, penggunaan barang yang tidak sesuai), pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan.
2. Rusaknya objek ijarah: Jika barang yang disewa mengalami kerusakan atau musnah, misalnya rumah yang terbakar menjadi objek sewa, maka akad sewa tersebut juga berakhir.
3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa: Akad sewa-menyewa akan berakhir jika tujuan sewa sudah tercapai atau masa perjanjian telah usai sesuai kesepakatan. Akan tetapi, jika terdapat uzur yang menghalangi pembatalan, seperti masa sewa tanah pertanian yang berakhir sebelum panen, sewa tetap diperbolehkan hingga tanaman

selesai dipanen, demi mencegah kerugian bagi penyewa.

4. Adanya uzur. Ulama Hanafiyah menegaskan bahwa adanya uzur dapat menjadi salah satu alasan untuk menghentikan atau membatalkan perjanjian sewa menyewa, meskipun uzur tersebut berasal dari salah satu pihak. Sebagai contoh, jika seorang penyewa toko untuk berjualan mendapati bahwa barang dagangannya musnah akibat kebakaran, dicuri, atau ia mengalami kebangkrutan sebelum toko tersebut dapat digunakan, maka penyewa berhak untuk membatalkan perjanjian sewa yang telah dibuat.

Sebab-Sebab Kepemilikan

1. harz al-Mubahat (Penguasaan Harta Bebas)

Penguasaan harta yang belum dimiliki oleh pihak lain merupakan cara untuk mendapatkan kepemilikan. Contoh-contoh harta yang termasuk dalam kategori ini adalah ikan di laut, rumput di jalan, hewan serta kayu di hutan. Agar pemilikan melalui ihraz al-mubahat dapat sah, ada dua syarat yang harus dipenuhi:

- a) Tidak ada pihak lain yang lebih dulu melakukan ihraz al-mubah.
- b) Penguasaan harta tersebut dilakukan dengan maksud untuk memilikinya.

2. Al-Khalafiyah (Penggantian)

Penggantian ini merujuk kepada situasi ketika seseorang atau benda baru menggantikan posisi kepemilikan yang lama. Al-khalafiyah terbagi menjadi dua jenis:

- a) Khalafiyah syakhsy 'an syakhsy yaitu penggantian individu oleh individu lain, contohnya dalam proses pewarisan.
- b) Khalafiyah syai'an syaiin yaitu penggantian benda terhadap benda lain, seperti pada tadhmin (pertanggungan) ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta milik orang lain atau ketika seseorang melakukan perbuatan aniaya terhadap pihak lain.
- c) Al-Aqd (Akad) Al-Aqd berarti hubungan antara ijab (penawaran) dan qabul (persetujuan) yang sesuai dengan ketentuan syara' dan memiliki dampak terhadap objek akad.
- d) Al-Tawallud Minal Mamluk (Timbulnya Kepemilikan dari Benda yang Dimiliki

Salah satu dasar yang tidak dapat dibantah adalah bahwa setiap yang terjadi dari benda yang dimiliki menjadi hak bagi pemilik benda tersebut. Dalam hal ini berlaku kaidah:

ما يتوصل او ينسأمن الامملوك مملوك

Artinya "Setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh

(muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya”.

Prinsip tawallud ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain atau baru) seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, dan kebun yang menghasilkan buah dan bunga-bunga. Benda mati yang tiak bersifat produktif seperti rumah, perabotan rumah dan uang, tidak berlaku prinsip tawallud.

Keuntungan (laba, sewa, bunga) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan tawallud, karena betapapun rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak. Keuntungan tersebut haruslah dipahami sebagai hasil dari usaha/kerja (tijarah).

Jaminan (Agunan)

Dhamaan (الضمان) adalah istilah yang berarti tanggungan atau jaminan. Dalam konteks ini, dhamaan merujuk pada komitmen untuk menjamin atau menanggung pembayaran utang, menggadaikan barang, atau menghadirkan seseorang di lokasi yang telah ditentukan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 26 tentang Perbankan Syariah, agunan didefinisikan sebagai jaminan tambahan, yang bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS). Tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah yang mendapatkan fasilitas. Dalam dhamaan terdapat tiga permasalahan utama yang diatur, yaitu:

- a. Jaminan atas utang seseorang
- b. Jaminan dalam pengadaan barang
- c. Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa dhamaan memiliki aplikasi yang luas dalam berbagai bidang muamalah, terkait dengan jaminan terhadap harta benda maupun jiwa manusia. Dengan demikian, dhamaan dapat diterapkan dalam kasus jual beli, pinjam meminjam, titipan, jaminan, barang temuan, peradilan, kasus pembunuhan, rampasan, pencurian, serta dalam bidang kerja sama atau qiradh

1. Dasar Hukum Jaminan

- a. Al-Qur'an

قالوا نفقد صواع الملك ولمن جاء به بعير وأنا به وعيم

Artinya: *penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan takaran*

Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya"

Dari ayat di atas maka dapat dijelaskan bahwasanya Yusuf menjamin terhadap apa yang akan diberikan kepada seseorang yang mengembalikan takaran Raja. Secara tidak langsung ayat ini menjelaskan mengenai jaminan yang diberikan terhadap ses Terdapat 5 macam rukun dalam jaminan, yaitu: 1) Orang yang Menjamin (الضامن) Seseorang yang bertindak sebagai penjamin harus memenuhi beberapa syarat, seperti memiliki akal sehat, sudah mencapai baligh, serta memiliki kebebasan dalam mengelola harta benda atas kehendak dan kekuasaan sendiri. 2) Orang yang Berpiutang (الضمون له) Dalam konteks ini, pihak yang menerima jaminan harus memahami dan mengetahui identitas penjamin. Mengingat setiap orang memiliki karakteristik yang berbeda-beda, pemahaman ini penting agar penjamin dapat mengambil langkah yang bijak. Dengan demikian, jika suatu saat orang yang dijamin melakukan kesalahan, penjamin dapat memiliki cara untuk mengatasi situasi tersebut dengan lebih baik. 3) Orang yang Berutang (عنه الضمون) Seseorang yang berutang tidak diwajibkan untuk setuju dengan adanya penjaminan. Prinsip dasar dari utang adalah bahwa ia harus dilunasi. Meski demikian, akan lebih baik jika penjamin bersedia memberikan persetujuan atas penjaminan tersebut tanpa paksaan. 4) Objek Jaminan Hutang (الضمون) Barang yang digunakan sebagai jaminan utang harus dalam kondisi yang diketahui dan telah disepakati. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya unsur penipuan (gharar). 5) Sighah (صيغة) Sighah adalah pernyataan yang diucapkan oleh penjamin. Adanya sighah diperlukan untuk memastikan bahwa kesepakatan tidak terjerat pada hal-hal yang tidak pasti.

2. Fungsi Jaminan

Jaminan dalam konteks pembiayaan di dunia perbankan memiliki beberapa fungsi penting, antara lain:

- a. Meningkatkan kepercayaan pemilik dana kepada pengguna dana dalam menjalankan usahanya.
- b. Menjaga kepercayaan dan amanah yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.
- c. Meningkatkan kewaspadaan dan kehati-hatian pengguna

dana dalam menjalankan usahanya.

- d. Mendorong itikad baik pengguna dana untuk bertanggung jawab dalam mengembalikan dana yang diberikan oleh pemilik dana.

3. Macam-Macam Jaminan

Pada dasarnya, lembaga pembiayaan tidak selalu menekankan aspek jaminan dalam pelaksanaan usaha oleh pengguna dana. Namun, karena kegiatan ini adalah bagian dari dunia bisnis, risiko tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, lembaga pembiayaan seringkali meminta jaminan tertentu untuk melindungi dana yang diberikan. Jenis jaminan yang diminta dalam pembiayaan biasanya terbagi menjadi tiga kategori:

a) Jaminan Utama

Jaminan utama dalam pembiayaan berasal dari kepercayaan perusahaan kepada pengguna dana. Di sini, perusahaan berharap pengguna dana dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali sesuai jadwal hingga utangnya lunas. Prinsip-prinsip yang diterapkan, antara lain, adalah lima aspek penting yang dikenal dengan istilah 5 C's: collateral, capacity, character, capital, dan condition of economy.

b) Jaminan Pokok

Selain jaminan utama, untuk lebih mendukung keamanan dana yang diberikan, perusahaan pembiayaan biasanya meminta jaminan pokok berupa barang milik pengguna dana. Jaminan ini biasanya berupa fidusia, di mana seluruh dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan barang jaminan dipegang oleh perusahaan pembiayaan. Dokumen akan dikembalikan setelah pengguna dana melunasi seluruh pembiayaan yang diterima.

c) Jaminan Tambahan

Sering kali, perusahaan pembiayaan juga meminta jaminan tambahan dalam transaksi pembiayaan. Jaminan tambahan ini bisa berupa pengakuan utang, kuasa untuk menjual barang, atau asuransi. Dalam hukum positif, jenis-jenis jaminan ini akan dikelompokkan dalam model hak kebendaan, salah satunya adalah gadai.

Menurut Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gadai diartikan sebagai hak yang dimiliki oleh

seorang kreditor atas barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitor, atau oleh pihak lain atas nama debitor tersebut. Dalam hal ini, debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengambil pembayaran dari barang tersebut sebelum kreditor lainnya, dengan pengecualian biaya yang dikeluarkan untuk barang tersebut. Dengan kata lain, gadai merupakan suatu bentuk hak jaminan atas barang bergerak tertentu yang dimiliki oleh debitor atau orang lain atas nama debitor, untuk menjamin pelunasan utang tertentu.

Sedangkan fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda berdasarkan kepercayaan, di mana meskipun hak kepemilikan benda tersebut berpindah, benda itu tetap berada di bawah kendali debitor. Sebagai contoh, dalam kasus kendaraan, kendaraan tersebut tetap digunakan oleh debitor, sementara Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) disimpan oleh bank.

Hipotik, di sisi lain, adalah hak jaminan atas benda-benda tidak bergerak yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu. Contoh dari hipotik ini meliputi kapal laut dan pesawat udara.

Terakhir, hak tanggungan atas tanah merupakan suatu lembaga hak jaminan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berhubungan dengan tanah tersebut, yang dianggap sebagai kesatuan untuk menjamin pelunasan utang tertentu

Kesimpulan

Ijarah memiliki beragam definisi menurut berbagai ulama, termasuk Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah. Secara umum, ijarah dapat dipahami sebagai transaksi sewa-menyewa barang, baik tanpa maupun dengan adanya alih kepemilikan di akhir periode, yang dikenal sebagai ijarah muntahiya bittamlik (IMBT). Berbeda dengan leasing, pada ijarah muntahiya bittamlik, kepemilikan objek sewa tidak hanya dialihkan melalui pembayaran uang tebusan di akhir masa sewa, melainkan dihibahkan kepada nasabah. Dalam pelaksanaan kedua jenis ijarah ini, sangat penting untuk menjalankannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam perbankan syariah, seperti transparansi, kejujuran, dan keadilan. Dengan menganut prinsip-prinsip tersebut, diharapkan akan tercipta tingkat kepuasan dan kepercayaan yang tinggi antara kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah.

Daftar Pustaka

- Mas'adi Ghufron, Fiqh Muamalah Kontekstual, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, Cet I, hlm. 181
- Afandi, M. Yazid, Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah, Yogyakarta: Logung, 2009
- Amalia, Laili Nur, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)", *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.5, No. 2, 2015.
- Atmeh Muhannad A. & Jamal Abu Serdaneh, "A Proposed Model for Accounting Treatment of Ijarah", *International Journal of Business and Management*; Vol. 7, No. 18, 2012, doi:10.5539/ijbm. V 7n18p49.
- Dewan Syariah Nasional MUI, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014.
- Al-Anshary Abi Yahya zakaria, Fath Al-Wahab, juz I, Semarang: PT. Toha Putra, tt,
- Al-Asqalani Ibnu Hajar, Bulughul Maram, Abdul Rosyad Siddiq, "Terjemahan Lengkap Bulughul Maram", Jakarta, Media Eka Sarana, Cet kedua, 2009,
- Al-Asqalani Ibnu Hajar, Bulughul Maram, Abdul Rosyad Siddiq, "Terjemahan Lengkap Bulughul Maram", Jakarta, Media Eka Sarana, Cet kedua, 2009.
- Al-Jazairy Abdurrahman, Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah, juz III, Beirut: Daar Al- Fikr, 1996,
- Ascarya, Akad & Produk Bank Syari"ah, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ash-Shiddieqy Hasbi, pengantar Fiqh Muamalah, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1999,
- Bin Idris Asy-Syafi'l, abi Abdullah Muhammad, Al-Umm, Beirut: Daar Al-Kutub AlIlmiyah, Juz IV,
- Bin Muhammad Al- Husaini Imam Taqiyuddin Abi Bakr, Kifayah Al-Akhyar, Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah,
- Dahlan, Abdul Azis Ensiklopedi Hukum Islam, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996,
- Fatwa Dewan Syari"ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002
- Hasan M. Ali, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Huda Nurul dkk, Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Hasbi Ramli. Teori Dasar Akutansi Syariah. (Jakarta: Renaisan, 2005), h. 63
- K. Lubis Suhwardi, Hukum Ekonomi Islam, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, Cet I, Muhammad, Manajemen Dana Bank Syari"ah, Yogyakarta: CV Adipura, 2004



Osmand Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Rachmat syafie, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, h.

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

Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

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

Wibisono Y., "Politik Ekonomi UU Perbankan Syariah Peluang dan Tantangan Regulasi Industri Perbankan Syariah," *Bisnis & Birokrasi*, 16, no.2 (2009):

Yazid Abu Muhammad bin dkkSunan Ibnu Majah, (Beirut: Dar al- Fikr, 2004), Jilid II,