

# ANALISIS ASPEK PROSEDURAL DAN SUBSTANSIAL DALAM PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH

Muhammad Syarif Hidayatullah

Program Doktor (S3) Ilmu Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin

E-mail: syarif.muhammad849@gmail.com

## Abstract

*This research aims to analyze the procedural and substantial aspects of ijarah muntahiyah bit Tamlik (IMBT) financing in Islamic financial institution which constitutes muamalah fiqh construction in contemporary financial products, because there are still people who doubt the legality of sharia without looking at the procedures and substance, because it was considered a transaction prohibited by the Prophet. The research method used is normative legal research with a conceptual and statutory approach. The discussion in this article shows that the procedural aspects of IMBT financing by undertaking an ijarah agreement in advance as the first contract in which there is wa'ad transfer of ownership after the lease period ends. The nature of wa'ad is not binding, so after the lease period ends, it is necessary to carry out a contract of transfer of ownership with a new contract both in grants and sale. The Substantial aspects of IMBT financing from the perspective of the legality of sharia contracts, IMBT is not a series of two contracts that are merged into one unit or carried out at the same time where the mixture results in gharar (unclear), but the contract is arranged in two separate transactions and this is not included in the prohibition of two agreements (contract) in one agreement (contract) that is in the Prophet's hadith.*

**Keywords:** Financing Products; Ijarah Muntahiyah bit Tamlik; Islamic Financial Institution.

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek prosedural dan substansial dalam pembiayaan ijarah muntahiyah bit Tamlik (IMBT) di lembaga keuangan syariah yang merupakan konstruksi fiqh muamalah dalam produk keuangan kontemporer, sebab masih ada yang meragukan legalitasnya secara syariah tanpa mencermati prosedur dan substansinya, karena dianggap transaksi yang dilarang Nabi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Pembahasan dalam artikel ini menunjukkan bahwa aspek prosedural dalam pembiayaan IMBT dengan dilakukannya akad ijarah terlebih dahulu sebagai kontrak pertama yang didalamnya terdapat wa'ad pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir. Sifat wa'ad tidaklah mengikat maka setelah masa sewa berakhir, perlu dilaksanakan akad pemindahan kepemilikan dengan kontrak baru baik secara hibah maupun jual beli. Aspek substansial dalam pembiayaan IMBT pada perspektif legalitas akad syariah maka IMBT bukanlah rangkaian dua akad yang tergabung menjadi satu kesatuan atau dilakukan sekaligus yang percampurannya mengakibatkan adanya

gharar (ketidakjelasan), melainkan akadnya tersusun dalam dua transaksi yang terpisah dan ini tidak masuk dalam larangan dua kesepakatan (akad) dalam satu kesepakatan (akad) yang ada pada hadits Nabi.

**Kata Kunci:** Produk Pembiayaan; Ijarah Muntahiyah bit Tamlik; Lembaga Keuangan Syariah.

## A. PENDAHULUAN

Islam tidak hanya mengatur kehidupan akhirat, tetapi juga banyak hal yang berkaitan dengan kehidupan duniawi. Di dalam Islam terdapat dua hubungan penting yaitu *Habluminallah* (hubungan dengan Allah) dan *habluminannas* (hubungan dengan manusia). Dalam konteks *habluminannas* (hubungan dengan manusia) Islam mengatur dengan berbagai ketentuan yang tujuannya adalah kemaslahatan umat. Termasuk di dalamnya adalah pada perkara *mu'amalah maliyah* atau interaksi antar sesama manusia yang berhubungan dengan pemanfaatan harta. Salah satu dari *mu'amalah maliyah* yang banyak dilakukan di tengah masyarakat yaitu *ijarah*

Pada dasarnya *ijarah* merupakan transaksi yang memperjual belikan manfaat. Manfaat yang dimaksud dapat berasal dari barang yang bisa disebut transaksi sewa-menyewa dan bisa pula berasal dari orang/tenaga kerja yang bisa disebut upah-mengupah dalam bahasa Indonesia. *Ijarah* begitu populer dalam perekonomian masyarakat sebagai kegiatan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya baik dengan interaksi satu sama lain baik antara penyewa dan yang menyewakan maupun antara pengupah dan yang menerima upah. Hal ini berimplikasi orang-orang melakukan kegiatan *ijarah* hampir setiap hari dikarenakan juga dari situlah terbukanya lapangan kerja yang menunjang keperluan sandang, pangan dan papan. Dibalik semua itu, *ijarah* tidak hanya dilakukan secara asal tanpa adanya aturan. Islam telah mengatur kegiatan *ijarah* dengan ketentuan-ketentuan yang nantinya akan membuat kegiatan ini berjalan lebih harmonis, tidak adanya perselisihan dan menjalin hubungan kerjasama yang baik dalam bingkai prinsip syariah.

Seiring dengan perkembangan zaman, ada transaksi muamalah saat ini yang tidak terdapat dalam miniatur dari ulama klasik, transaksi tersebut

merupakan terobosan baru dalam dunia modern. Dalam hal ini kita harus cermat, apakah transaksi modern ini memiliki pertentangan dengan nash baik al-Quran maupun as-Sunnah. Jika tidak, maka transaksi dapat dikatakan mubah. Sebab terdapat fleksibilitas dalam muamalah yang membuka ruang adanya kreasi, inovasi dan pengembangan selama tidak ada unsur terlarang di dalamnya yang telah disyariatkan larangannya dalam al-Quran maupun as-Sunnah.

Kaidah fiqh yang menjadi dasar dalam operasional muamalah:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*‘Hukum asal dari muamalah adalah boleh dilakukan, terkecuali ada dalil yang mengharamkannya.’*

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

*‘Hukum asal dari menetapkan syarat dalam muamalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya).’*

Salah satu transaksi yang menjadi terobosan dalam muamalah kontemporer dan masuk dalam perekonomian masyarakat saat ini adalah akad *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* (IMBT) atau sewa yang diakhiri perpindahan kepemilikan. Akad ini tidak terdapat dalam literatur fikih klasik, namun berkembang dalam dunia ekonomi Islam modern yang menjadi sarana bisnis dalam kontrak perjanjian yang dibuat oleh para pelaku ekonomi. Akad ini menjadi produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah sebagai produk keuangan kontemporer yang telah menjadi bagian sistem ekonomi syariah. Namun dibalik semua itu menjadi pertanyaan penting yang perlu arahan lebih mendalam tentang kajian akad ini ditinjau dalam hukum ekonomi syariah agar umat Islam dapat menjalankan sebuah kontrak perjanjian dalam rentetan operasional bisnis yang relevan dengan prinsip syariah dalam bermuamalah. Sebab, walaupun akad IMBT menjadi bagian dalam operasional lembaga keuangan syariah, ada yang mengaitkan antara IMBT dengan hadits nabi yang menunjukkan larangan dua akad dalam satu transaksi, serta menyorot akad IMBT adalah gabungan dua akad yang berbeda sifat dan

konsekuensi hukumnya yaitu *ijarah* yang merupakan akad pemindahan manfaat/hak guna dan akad *tamlik* atau pemindahan kepemilikan/hak milik baik itu opsi jual beli maupun hibah. Dengan begitu perlu adanya identifikasi unsur dalam mengkaji prosedur IMBT yang kemudian dilanjutkan dengan mengkaji substansinya dalam sorotan legalitas akad secara syariah pada produk keuangan tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pengumpulan bahan hukum melalui teknik dokumentasi dengan mengambil bahan hukum melalui sumber teks seperti buku, jurnal dan regulasi ekonomi syariah dalam hal ini adalah fatwa DSN-MUI tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Analisis bahan hukum tidak sekedar bersifat deskriptif, melainkan penelitian ini menggunakan analisis bersifat preskriptif.

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Kajian Teori**

#### **a. Definisi Pembiayaan**

Pembiayaan adalah suatu penyaluran dana yang diperoleh dari satu pihak kepada pihak lainnya guna mendukung investasi yang telah direncanakan, melalui suatu lembaga atau atas nama pribadi.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah mutahiyah bitamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, *istish'na*;
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UUP-AMP YKPN, 2008), 17.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Ascarya, pembiayaan adalah dana dari bank syariah ke nasabah yang membutuhkan dana yang telah direncanakan.<sup>3</sup>

Menurut Syafii Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>4</sup> Maka pembiayaan dapat dipahami sebagai suatu penyaluran dana dari satu pihak (lembaga keuangan) kepada pihak lainnya (nasabah) dengan bentuk operasional sesuai dengan kontrak yang disepakati baik itu jual-beli, investasi (bagi hasil), sewa-menyewa maupun pinjaman dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

#### b. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan tingkat mikro.<sup>5</sup> Adapun tujuan pembiayaan secara makro adalah sebagai: Peningkatan ekonomi umat, Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, Meningkatkan produktivitas, Membuka lapangan kerja baru, dan Terjadinya distribusi pendapatan. Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk: Upaya memaksimalkan laba, Upaya meminimalkan resiko, Pendayagunaan sumber ekonomi dan Penyaluran kelebihan dana.

Sesuai dengan tujuan pembiayaan tersebut diatas, pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank syariah secara umum memiliki fungsi untuk:

- 1) Meningkatkan daya guna uang;
- 2) Meningkatkan daya guna barang;
- 3) Meningkatkan peredaran uang;

---

<sup>2</sup> Lihat Pasal 1 Angka 25 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>3</sup> Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 124.

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

<sup>5</sup> Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), 1-2.

- 4) Menimbulkan semangat berusaha;
- 5) Stabilitas ekonomi;
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.<sup>6</sup>

#### c. Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan produktif, yakni pembiayaan yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan produksi dalam artian memenuhi kebutuhan modal guna peningkatan kuantitas produksi serta penjualan, perdagangan, dan investasi.

Berdasarkan Aspek keperluannya pembiayaan produktif terbagi menjadi:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan:(a) peningkatan produksi, baik baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
  - b) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan perluasan usaha, maupun pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan investasi yakni:
    - Untuk pengadaan barang-barang modal;
    - Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah;
    - Berjangka waktu menengah dan panjang.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yakni pembiayaan guna pemenuhan kebutuhan konsumsi yang akan habis ketika digunakan.

---

<sup>6</sup> Aisyah, 5–11.

#### d. Definisi Ijarah

*Ijarah* secara etimologi berasal dari kata “*al-ajru*” yang bermakna “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh karena itu “*ath-thawab*” (pahala) dinamakan *ajru* (upah). *Ijarah* dalam Kamus Arab-Indonesia oleh Mahmud Yunus diartikan upah dan sewa. Ismail Nawawi mengartikan *ijarah* menurut bahasa adalah ganti, upah atau menjual manfaat.<sup>7</sup>

Adapun Secara terminologi syara’, *ijarah* menurut para ulama empat mazhab yakni:<sup>8</sup>

1) Ulama Hanafiyah:

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

2) Ulama Syafi’iyah:

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

Syaikh Zainuddin al-Malibari dalam *Fathul Mu’in* mendefinisikan akad *ijarah* memiliki makna memberikan kemanfaatan sesuatu dengan ada penukaran.<sup>9</sup> lalu Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy berpendapat bahwa *ijarah* adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>10</sup> Pakar ekonomi syariah Muhammad Syafi’i Antonio memberikan penjelasan *ijarah* dengan redaksi bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa

---

<sup>7</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

<sup>8</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 121–22.

<sup>9</sup> Zainuddin al-Malibari, *Terjemah Fathul Mu’in*, trans. Aliy As’ad (Kudus: Menara, 1979), 286.

<sup>10</sup> M Hasbi Ash-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 428.

diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>11</sup> Sedangkan pakar ekonomi syariah lainnya yaitu Adiwarman Azwar Karim mengartikan hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Maka dari itu akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>12</sup> Dengan demikian secara teknis sederhananya memperhatikan berbagai definisi yang ada, *ijarah* merupakan akad jual beli manfaat baik itu berasal dari barang atau benda maupun orang atau tenaga kerja dengan adanya ganti atas manfaat itu berupa *ujrah* (upah/biaya sewa). Ketika *ijarah* berkaitan dengan benda maka bisa diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai akad sewa-menyewa dan ketika berkaitan dengan tenaga kerja (jasa) maka bisa diterjemahkan sebagai akad upah-mengupah. Jadi yang terjadi dalam akad *ijarah* adalah pemindahan hak guna, bukan hak milik sebab objeknya adalah manfaat.

e. Landasan Syariah

1) Al-Quran

Ath-Thalaq [65]: 6

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ...

Terjemahannya:

‘...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya...’

Al-Qashash [28]: 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْتَى الْغَيْرِ وَالْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ  
 أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِيبٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا  
 أُرِيدُ أَنْ أَمْسُقَ عَلَيْكَ سِتْرِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

<sup>11</sup> Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 117.

<sup>12</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), 138.



Terjemahannya:

'Salah 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".'

2) Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ. وَمَنْ كُنْتُ خَصْمَهُ خَصَمْتُهُ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُؤْفِقْهُ أَجْرَهُ."<sup>13</sup>

Artinya:

'Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah saw. bersabda: "Tiga orang yang Aku akan menjadi musuhnya pada hari Kiamat; (1) seseorang yang memberikan janji kepada-Ku lalu ia mengkhianati, (2) seseorang yang menjual orang merdeka lalu memakan hartanya, dan (3) seseorang yang menyewa pekerja lalu ia menunaikan kewajibannya (namun) ia tidak diberi upahnya."

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ» وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ.<sup>14</sup>

Artinya:

'Dari Ibnu 'Abbas radiallahu 'anhuma berkata; "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan membayar orang yang membekamnya. Seandainya berbekam itu haram, tentu Beliau tidak akan memberi upah".' (HR. Bukhari)

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، وَأَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ. أَوْ أَحَدَهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلَيْسَ لَهُ إِجَارَتُهُ»<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Abu Abdullah Ahmad bin Muhammad bin Hanbal bin Hilal bin Asad Asy-Syaibani, *Musnad Al-Imam Ahmad Bin Hanbal Juz 14* (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 2001), 318.

<sup>14</sup> Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, Juz 3, 63.

<sup>15</sup> Abu Bakar Abdur Razaq bin Hammam bin nafi' al-Hamiri al-Yamani Ash-Shan'ani, *Mushannaf Abdur Razaq Ash-Shan'ani Juz 8* (Beirut: al-Maktab al-Islami, n.d.), 235.

Artinya:

'Dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri atau salah satunya bahwa Nabi saw. bersabda: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya." (Diriwayatkan oleh Abdur Razzaq dalam mushannafnya dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, namun yang shahih hadits ini mauquf pada Abu Sa'id)<sup>16</sup>

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ. قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ. قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ»<sup>17</sup>

Artinya:

'Dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."

### 3) Ijma'

Ibnu Rusyd dalam *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtasid* menyebutkan bahwasanya akad *ijarah* diperbolehkan oleh semua *fuqaha amshar* (semua kota).<sup>18</sup> Lalu selaras dengan yang disebutkan oleh Ibnu Rusyd, Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni* menegaskan *ijma'* kebolehan akad *ijarah* dengan menyampaikan bahwasanya seluruh ahli ilmu disegala zaman dan semua tempat telah bersepakat mengenai kebolehan sewa menyewa kecuali apa yang dikatakan Abdurrahman bin Ashim "Bahwa tidak diperbolehkan (sewa menyewa) karena terdapat ketidakjelasan/gharar yakni melakukan akad terhadap suatu manfaat yang belum ada," disebutkan Ibnu Qudamah bahwa pendapat ini keliru sebab pendapatnya tidak dapat menolak *ijma'* yang telah terjadi dimasa-masa sebelumnya dan telah berlaku diberbagai negeri.<sup>19</sup> Rachmat Syafei menyebutkan bahwa umat Islam pada masa sahabat telah ber-*ijma'* bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Wahbah Az-Zuhailil, *Al-Wajiz Fi Al-Fiqhi Al-Islami Vol 3* (Damaskus: Darul Fikri, 2006), 119.

<sup>17</sup> Abû Abdullah Muhammad Bin Yazîd bin Mâjah al Qazwînî, *Sunan Ibnu Mâjah*, vol. 2 (Kairo: Dâr al-Ihya' al-Kutub al-'Arabiyah, t.t.), 817.

<sup>18</sup> Abu Al-Walid Muhammad bin Ahmad bin Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid Vol 4* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1996), 1339.

<sup>19</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mughni Vol 8* (Riyadh: Maktabah Riyadh al-Haditsiyah, n.d.), 6.

<sup>20</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 124.

#### f. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun *ijarah* seperti halnya rukun akad, yakni ada 3, yaitu subjek akad berupa pihak yang bertransaksi, objek akad berupa manfaat dan upah, kemudian shighat. Syarat-syarat dalam *ijarah* adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

##### 1) Syarat dua orang yang bertransaksi

Dua orang yang berakad adalah *mu'jir* (yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa). Bagi keduanya dipersyaratkan bahwa masing-masing merupakan orang layak melakukan akad dengan kriteria baligh dan berakal.

##### 2) Syarat manfaat

Manfaat *ijarah* mencakup hal-hal berikut:

- a) Dapat ditaksir
- b) Orang yang menyewakan sanggup menyerahkan manfaat
- c) Manfaat harus dirasakan oleh penyewa
- d) Tidak boleh secara sengaja mengambil bagian barang yang disewa
- e) Hendaknya kedua pihak melakukan transaksi mengetahui bentuk, sifat, dan ukuran yang akan disewa.

##### 3) Syarat upah

- a) Upah harus suci
- b) Upah harus dapat dimanfaatkan
- c) Upah harus dapat diserahkan
- d) Orang yang berakad hendaknya memiliki kuasa untuk menyerahkan upah itu
- e) Upah harus diketahui secara jelas.

##### 4) Syarat shighat

Maksud shighat adalah ijab dan qabul. Shighat mencakup hal-hal berikut:

- a) Ijab dan qabul harus sesuai
- b) Antara kalimat ijab dan kalimat qabul tidak berselang waktu yang lama atau diselingi dengan ucapan lain yang tidak ada kaitannya dengan transaksi karena hal ini menunjukkan adanya penolakan terhadap akad

---

<sup>21</sup> Mustafa Dib al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Jakarta: Hikmah, 2009), 141-61.

c) Tidak boleh menggantungkan transaksi pada suatu syarat.

g. Berakhirnya *Ijarah*

Berakhirnya akad *ijarah* dapat terjadi dengan sebab:<sup>22</sup>

- 1) Salah satu pihak meninggal dunia. Ini merupakan pendapat ulama mazhab Hanafi. Bagi mazhab Hanafi manfaat diperoleh dari *ijarah* adalah sesuatu yang terjadi secara bertahap dan ketika meninggalnya salah satu pihak, manfaat tersebut tidak ada dan tidak sedang dimilikinya, maka mustahil untuk diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, dikarenakan menurut jumhur ulama bahwa manfaat itu boleh diwariskan dan *ijarah* sifatnya mengikat kedua belah pihak.
- 2) Terjadinya kerusakan pada barang sewaan.
- 3) Jangka waktu yang telah disepakati sebagai masa sewa telah berakhir.
- 4) Adanya uzur dan uzur yang boleh membatalkan akad *ijarah* menurut jumhur ulama hanyalah jika objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang (bencana banjir atau terjadi kebakaran).
- 5) Berakhir dengan *iqalah* yaitu pembatalan akad atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Ini karena *ijarah* merupakan akad pertukaran harta dengan harta yang diambil manfaatnya.

h. *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*

Istilah *ijarah* di bank syariah mengalami perkembangan dengan adanya istilah *ijarah muntahiyah bit tamlik* atau dapat pula disebut *ijarah wa iqtina* ataupun *bai'ut tajkiri*. Jika dalam *ijarah* berbentuk sewa murni, yakni sebatas mengambil manfaatnya saja tanpa pemindahan kepemilikan, maka dalam *ijarah muntahiyah bit tamlik* berbentuk sewa beli, yakni sewa yang berujung pada pemindahan kepemilikan dari yang menyewakan (Bank) kepada penyewa (nasabah) baik secara

---

<sup>22</sup> Az-Zuhailil, Al-Wajiz Fi Al-Fiqhi Al-Islami Vol 2, 133-34.

jual beli maupun hibah. Di Malaysia, produk seperti *ijarah muntahiyah bit tamlik* dikenal dengan istilah *ijarah thumma al-bai*.<sup>23</sup>

Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.<sup>24</sup> Jadi dilaksanakan terlebih dahulu *ijarah* murni dalam periode tertentu, kemudian disaat akad tersebut telah selesai, barulah antara nasabah dan pihak bank melakukan akad pemindahan kepemilikan. Jadi antara akad jual beli dan sewa tidak dikumpulkan dalam satu transaksi.<sup>25</sup>

Ada dua bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*, yaitu:

- 1) *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa
- 2) *ijarah* dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa

Lebih jelasnya tentang ketentuan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* yaitu pada Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

'Pertama: Akad *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

*Kedua* : Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

- 1) Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

---

<sup>23</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, *Perbankan Syariah: Pengenalan Fundamental Dan Pengembangan Kontemporer* (Banjarbaru: Dreamedia, 2017), 102.

<sup>24</sup>Lihat Pasal 280 ayat (2) Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

<sup>25</sup> Hidayatullah, *Perbankan Syariah: Pengenalan Fundamental Dan Pengembangan Kontemporer*, 102.

*Ketiga :*

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya'

i. Aplikasi di Lembaga Keuangan Syariah

Bank syariah dalam operasional bisnisnya pada aplikasi akad *ijarah* dalam produk pembiayaan adalah dengan melakukan *leasing* baik dalam bentuk *operating lease* ataupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya bank-bank syariah menggunakan *ijarah muntahiyah bit tamlik* (*financial lease with purchase option*) dikarenakan pertimbangan bahwa lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* ataupun setelahnya.<sup>26</sup>

*Ijarah* dapat pula diaplikasikan pada pembiayaan multijasa atau bisa pula disebut multimanfaat maupun multiguna. *Ijarah* dengan pola transaksi multijasa adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, seperti jasa pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan maupun kepariwisataan

**2. Analisis Aspek Prosedural: Sistem Operasional Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* di Lembaga Keuangan Syariah**

Akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) merupakan sebuah terobosan baru dalam transaksi keuangan kontemporer yang sebelumnya tidak ada diatur dalam fiqih klasik karena memang transaksi dengan akad seperti ini tidak dilakukan. Akad ini muncul dalam menyikapi perkembangan zaman, dimana dirasa perlu maka hadir lah akad yang merupakan rangkaian dari sewa dan pemindahan kepemilikan.

Bank syariah adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang berkembang saat ini. Bank Syariah secara umum menawarkan tiga bentuk produk, yakni:

---

<sup>26</sup> Hidayatullah, 102.

- a. *Funding product*
- b. *Financing product*
- c. *Service*

Diantara ketiga produk ini, maka akad IMBT masuk dalam produk yang kedua, yakni produk pembiayaan. Objek dalam produk pembiayaan berakad IMBT secara umum dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

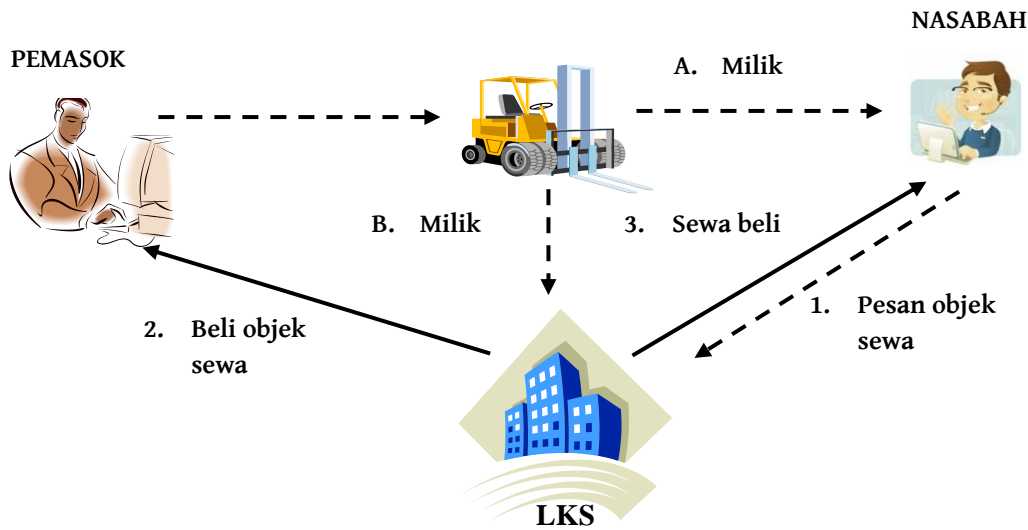
- a. Barang modal: aset tetap misalnya bangunan, gedung, kantor, ruko dan lain-lain
- b. Barang produksi: mesin, alat-alat berat, dan lain sebagainya
- c. Barang kendaraan: darat, laut dan udara.

Secara teoritis maka pembiayaan terbagi dua, yakni pembiayaan produktif dan konsumtif. Dengan sasaran atau objek seperti dipaparkan sebelumnya, maka IMBT dapat dikategorikan sebagai pembiayaan produktif maupun konsumtif. Artinya dapat bersifat bisnis maupun konsumsi personal/pribadi.

Keberadaan pembiayaan IMBT dengan kategori produktif dan konsumtif membuka ruang dalam terselenggaranya tujuan pembiayaan itu sendiri. Pembiayaan dapat meningkatkan produktivitas, maka kategori pembiayaan produktif yang melekat pada IMBT sejalan dengan itu. Selain itu juga dapat membantu dalam meningkatkan perekonomian umat. Mereka yang memiliki bisnis, kemudian memerlukan mesin operasional, dengan IMBT terpenuhilah hajat mereka dan meningkat pula laba yang dihasilkan. Dalam kapasitas pembiayaan konsumtif pula, maka relevan saja melihat pada sudut pandang bahwa terjadi pendayagunaan uang maupun pendayagunaan barang serta ada siklus peredaran uang yang membuat dana tidak menganggur begitu saja.

Akad IMBT dalam pembiayaan, secara sistemik berjalan dengan dibuatnya dua kontrak, yakni kontrak *ijarah* dan kontrak pemindahan kepemilikan. Kontrak pertama adalah *ijarah* dan kontrak kedua adalah kontrak pemindahan kepemilikan baik secara jual beli maupun hibah.

**Gambar 2**  
Pembiayaan Ijarah Muntahiyah bit Tamlik



Dapat kita lihat pada skema di atas, bahwasanya ada pada transaksi keuangan kontemporer untuk akad IMBT terjadi dengan adanya 3 subjek akad. Nasabah datang ke LKS untuk melakukan IMBT dengan memesan objek sewa, setelah itu LKS membeli barang dari pemasok yang merupakan barang yang dipesan oleh nasabah, selanjutnya barulah LKS dan nasabah melaksanakan kontrak IMBT. Kontrak diantara mereka berdua yang dibuat pertama adalah kontrak *ijarah* yang akan ditentukan besaran biaya sewa, jangka waktu dan lain sebagainya terkait dengan perikatan yang terjadi. Kontrak pemindahan kepemilikan belumlah dilakukan selama masa sewa belum berakhir. Oleh karena itu kontrak pemindahan kepemilikan baru dilakukan setelah kontrak *ijarah* berakhir. Di dalam kontrak yang pertama terdapat *wa'ad* yang disepakati antara LKS dan nasabah., yaitu sebuah janji terjadinya pemindahan kepemilikan dari LKS ke nasabah ketika masa sewa berakhir.

Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidaklah mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa sewa berakhir.<sup>27</sup>

<sup>27</sup>Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.



Ada dua bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*, yaitu:

- a. *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa
- b. *ijarah* dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa

Dengan begitu setelah kontrak *ijarah* selesai, barulah dilakukan akad pemindahan kepemilikan baik itu secara hibah maupun dengan penjualan.

### **3. Analisis Aspek Substansial: Legalitas Akad Syariah dalam Pembiayaan *al-Ijarah al-Muntahiyah bil al-Tamlik* di Lembaga Keuangan Syariah**

Berkenaan dengan legalitas akad syariah dalam pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT), maka akan dimulai dengan analisis yang diarahkan pada persoalan mendasar yang berkaitan tentang rukun dan syarat akad.

#### a. Subjek akad (*al-Aqid*):

Pihak-pihak yang melakukan akad (*al-akid*) IMBT yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset yaitu nasabah (debitur) dan *mu'jir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset yaitu LKS (kreditur).

#### b. Objek akad (*al-Ma'qud*):

Objek akad dalam akad IMBT adalah *ma'jur* (aset yang disewakan) yakni manfaat pada suatu barang dan *ujrah* (biaya sewa) yaitu harga yang disepakati oleh para pihak dalam akad IMBT. Objek akad pada umumnya dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat yaitu telah ada pada waktu akad diadakan, dibenarkan oleh syara', dapat ditentukan dan diketahui dan objek diserahkan pada waktu akad terjadi. Walaupun demikian, beberapa syarat tersebut dapat disimpangkan yaitu masalah objek akad telah ada pada waktu akad IMBT diadakan dan syarat bahwa objek akad IMBT diberikan pada waktu akad IMBT terjadi. Pengecualian ini didasarkan pada prinsip *istihsan*<sup>28</sup>.

#### c. *Shighat* akad:

Akad IMBT terdapat dua bentuk akad yakni akad *ijarah* dengan pemindahan kepemilikan melalui janji hibah di masa *ijarah* berakhir dan akad *ijarah* dengan

---

<sup>28</sup>Perbuatan adil terhadap suatu permasalahan hukum dengan memandang hukum yang lain, karena adanya suatu yang lebih kuat yang membutuhkan keadilan. *Istihsan* merupakan salah satu dari dalil aqli berupa metode ijtihad (dalil hukum sekunder).

pemindahan kepemilikan melalui janji jual beli. LKS dalam hal ini sebagai yang menyewakan berjanji kepada nasabah sebagai penyewa bahwa akan dilaksanakan pemindahan kepemilikan setelah masa sewa berakhir yang dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya akad IMBT terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah*, dan pada akhir masanya akan dibuat kontrak baru lagi dengan akad pemindahan kepemilikan atau pengalihan hak atas barang tersebut yang sebelumnya disewakan. Sehingga ijab dan kabul antara LKS dan nasabah dapat diketahui dengan jelas cara pemindahan hak milik objek.

Berlanjut pada konteks analisis syarat pada akad IMBT. Syarat yang dimaksud oleh penulis disini adalah berupa syarat berlangsungnya akad dan syarat sahnya.

a. Syarat berlangsungnya akad:

Adanya kepemilikan dan kekuasaan merupakan dua syarat keperluan berlangsungnya akad, selain itu pula tidak ada hak orang lain. Dalam konteks akad IMBT pada transaksi keuangan kontemporer yang dilakukan oleh LKS, dalam hal ini LKS merupakan pemilik objek IMBT sebagai pihak yang menyewakan barang kepada nasabah. Baik LKS dan nasabah merupakan pihak yang mampu melaksanakan akad IMBT yaitu cakap dalam perbuatan hukum. Kemudian mengenai objek akad yang disewakan kepada musta'jir merupakan hak milik dari mu'jir selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir terjadi pemindahan kepemilikan kepada nasabah dari LKS baik melalui hibah maupun melalui jual beli.

b. Syarat sahnya akad:

Syarat sahnya akad yakni tidak adanya lima unsur merusak sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran, adanya paksaan, membatasi kepemilikan terhadap suatu barang, adanya penipuan dan adanya bahaya dalam pelaksanaan akad. Untuk menghindari lima hal tersebut, maka terdapat fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III.2002 sebagai ketentuan yang mengaturnya.

Jika akad IMBT ini kita kaji dengan mengaitkan dengan landasan hukum Islam maka terdapat dalil-dalil yang dapat dijadikan rujukan.

An-Nisa [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahannya:

*'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.'*

Pada pemaparan sebelumnya telah penulis ungkapkan tentang 5 unsur perusak dalam sebuah transaksi, ketika 5 unsur itu tidak ada dalam praktik IMBT, maka artinya akad tersebut dilaksanakan dengan prinsip *an taradhin* yaitu saling ridha dari kedua belah pihak.

Konsekuensi dilaksanakannya akad adalah menjadikan pihak yang berakad memiliki hak dan kewajiban. Maka dari itu setelah terselenggaranya akad, maka ada kewajiban berdasarkan akad yang harus ditunaikan. Seperti itu pula yang berlaku dalam akad IMBT antara LKS dan nasabah dimana LKS wajib memberikan barang yang dapat dimanfaatkan oleh nasabah dan nasabahnya wajib memberikan *ujrah* atau biaya sewa atas manfaat tersebut.

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.<sup>29</sup>

Artinya:

*'Perdamaian itu boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram.'*

Hadits di atas berkorelasi dengan tatanan akad bahwa boleh melakukan sebuah akad asalkan tidak menyalahi syariat dan setelah berakad maka terikatlah

---

<sup>29</sup> Muhammad bin 'Isa bin Saurah bin Musa bin adh-Dhahak bin At-Tirmizi, "Sunan At-Tirmizi," in *Juz III* (Beirut: Dar al-Garb al-Islami, 1998), 28.

pihak yang berakad dengan akad tersebut dan diwajibkan memenuhi ketentuan yang berlaku.

Sebenarnya terjadinya pro kontra dalam akad IMBT adalah ketika dikaitkan dengan hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ.<sup>30</sup>

Artinya:

'Rasulullah saw. melarang dua kesepakatan (akad) dalam satu kesepakatan (akad)'

Para ulama membolehkan praktik multiakad dengan beberapa kriteria atau batasan dibolehkannya, jika batasan ini dilanggar atau tidak sesuai kriteria yang telah ditetapkan tersebut, maka multiakad tersebut status hukumnya adalah terlarang untuk dilakukan. Kriteria ini menjadi syarat atas dilaksanakannya multiakad yang legal secara syar'i. Kriteria kebolehan multiakad yang dirumuskan oleh para ulama secara umum yakni:

- a. Bukan multiakad yang dilarang oleh nash agama. Multiakad yang dilarang tersebut seperti multiakad dalam jual beli (*bai'*) dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu jual beli dan dua transaksi dalam satu transaksi;
- b. Bukan multiakad sebagai *hilah ribawiyah*. Multiakad yang menjadi *hilah ribawiyah* (rekayasa hukum praktik riba) dapat terjadi pada transaksi jual beli *'inah*
- c. Bukan multiakad yang menyebabkan jatuh ke riba. Setiap multiakad yang mengantarkan pada yang haram, seperti riba, hukumnya haram, meskipun akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya pada yang dilarang menyebabkan hukumnya menjadi dilarang.
- d. Bukan multiakad yang terdiri atas akad-akad yang akibat hukumnya saling bertolak belakang atau berlawanan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Asy-Syaibani, Musnad Al-Imam Ahmad Bin Hanbal Juz 6, 324.

Akad IMBT memang memiliki rangkaian dua buah akad yakni akad *ijarah* dan akad *tamlík* yang salah satu opsinya yakni *bai'* (jual beli). Antara *ijarah* dan *bai'* merupakan akad yang memiliki konsekuensi hukum yang berbeda diantara keduanya. *Ijarah* bersifat pemindahan manfaat/hak guna, sedangkan *bai'* bersifat pemindahan kepemilikan barang/hak milik. Jika dilihat secara zhahir tanpa menelaah sistem operasional atau mekanismenya secara mendalam dan jelas, memang seperti adanya dua akad dalam satu transaksi. Jika itu terjadi maka sesuai hadits Rasulullah saw. di atas, transaksi tersebut terlarang. Selain itu pula terlihat bahwa produk pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlík* ini dibangun atas dua akad yang akibat hukumnya saling berlawanan, karena *ijarah* memiliki konsekuensi hukum pemindahan manfaat atau hak guna, sedang *bai'* maupun hibah memiliki konsekuensi hukum pemindahan kepemilikan atau hak milik. Namun jika digali dan dikaji lebih jauh lagi terutama melihat pada fatwa DSN tentang IMBT terdapat ketentuan bahwa dilakukan akad *ijarah* terlebih dahulu, setelah masa sewa itu selesai maka akan terjadi pemindahan kepemilikan.

Akad pemindahan kepemilikan baru dilakukan setelah akad *ijarah* berakhir, artinya melaksanakan akad baru lagi. kontrak yang pertama adalah *ijarah*, kemudian setelah kontrak pertama selesai baru dilakukan kontrak pemindahan kepemilikan Di dalam kontrak yang pertama terdapat *wa'ad* (janji) yang disepakati antara LKS dan nasabah, yaitu sebuah janji terjadinya pemindahan kepemilikan dari LKS ke nasabah ketika masa sewa berakhir. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidaklah mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa sewa berakhir.<sup>32</sup>

Dengan begitu artinya disini bukan terjadi konsep multi akad berbentuk dua akad dalam satu transaksi dengan bercampurnya dua akad tadi (multiakad yang dibangun atas dua akad dengan akibat hukum bertentangan yang bercampur

---

<sup>31</sup>Hasanudin Maulana, "Multiakad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia," *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 3, no. 1 (2011): 171-75.

<sup>32</sup>Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bit Tamlík*.

baur) yang mengakibatkan adanya unsur *gharar* (ketidakjelasan), melainkan melihat pada ketentuan tersebut akad IMBT adalah dua akad dalam dua transaksi, dikarenakan *bai'* baru dilakukan setelah *ijarah* selesai atau berakhir, dengan demikian tidak ada percampuran diantara kedua akad ini, melainkan dalam transaksi yang berpisah. Dua akad yang dianggap memiliki akibat hukum berlawanan ini tidaklah bercampur yang menimbulkan *gharar*, tetapi eksistensi akadnya bersusun dengan dilakukannya akad kedua setelah akad pertama selesai. Syarat tersebut menjadikan tidak dilanggarnya ketentuan dalam hadits Rasulullah saw.

Oleh karena tidak masuk dalam larangan yang ada pada hadis Rasulullah saw, maka hukum IMBT adalah boleh dilakukan dan kita kembalikan pada Kaidah fikih yang menjadi dasar secara umum dari kegiatan muamalah yakni:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya:

*'Hukum asal dari muamalah adalah boleh dilakukan, terkecuali ada dalil yang mengharamkannya.'*

Setelah pembiayaan IMBT disepakati, maka bersifat mengikat mereka yang bertransaksi dengan konsekuensi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Kesepakatan merupakan perwujudan dari saling ridha oleh kedua belah pihak.

Kaidah fikih terkait dengan prinsip suka sama suka (saling ridha) dalam bermuamalah antara lain:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ رِضَى الْمُتَعَاقِدِينَ وَتَبَيُّجَتُهُ هِيَ مَا الْتَزَمَاهُ بِاللِّتْعَاقِدِ

Artinya:

*'Hukum asal dari akad adalah keridhaan kedua belah pihak yang mengadakan akad, hasilnya apa yang saling diiltizamkan oleh perakadan itu.'*

الرِّضَى بِأَلْشَيْءٍ رِضَى بِمَا يَتَوَلَّدُ مِنْهُ

Artinya:

*'Keridhaan dengan sesuatu adalah ridha dengan akibat yang terjadi dari padanya.'*

Bahwasanya bermuamalah yang sah adalah bermuamalah yang akadnya dilandasi dengan suka sama suka (saling ridha) masing-masing pihak. Dalam bermuamalah yang akadnya didasarkan suka sama suka adalah bermuamalah yang tidak didasari oleh paksaan salah satu pihak dan bermuamalah yang di dalamnya tidak terdapat unsur penipuan dan kezhaliman yang merugikan salah satu pihak. Prinsip dasar suka sama suka ini berlaku pada transaksi yang memang sifatnya halal atau boleh dilakukan, sebab transaksi yang sifatnya boleh dilakukan bisa menjadi terlarang jika tidak didasari suka sama suka seperti pemaksaan dalam membeli barang yang akhirnya menzalimi dan merugikan salah satu pihak. Jadi konteks “suka sama suka” bukan berlaku bebas seperti pada transaksi terlarang, tidak dapat dimasukkan dalam konteks transaksi yang terlarang misalkan praktik pembungaan uang yang merupakan aktivitas ribawi. Walaupun kedua belah pihak bersepakat untuk transaksi pinjaman uang berbunga dengan merasa rela akan pembungaan yang terjadi, maka kerelaannya tidak merubah atau menggugurkan keharaman transaksi tersebut.

Syarat-syarat sebagai klausul kontrak menjadi hak para orang yang berakad untuk membuatnya dan boleh dilakukan melalui negosiasi dan kesepakatan bersama bentuknya selama bukanlah syarat yang membawa mudharat atau sesuatu yang diharamkan.

Kaidah fiqih terkait:

كُلُّ شَرْطٍ كَانَ مِنْ مَصْلَحَةِ الْعَقْدِ أَوْ مِنْ مُقْتَضَاهُ فَهُوَ جَائِزٌ

Artinya:

*‘Setiap syarat untuk kemaslahatan akad atau diperlukan oleh akad tersebut, maka syarat tersebut dibolehkan.’*

كُلُّ شَرْطٍ مُخَالَفٌ أُصُولَ الشَّرِيعَةِ بَاطِلٌ

Artinya:

*‘Setiap syarat yang menyalahi dasar-dasar syariah adalah batal.’*

الأَصْلُ فِي الْمَنَافِعِ الْحِلُّ، وَالْمَضَارُّ الْحُرْمَةُ بِإِدْلَةِ شَرْعِيَّةٍ

Artinya:

‘Hukum asal segala yang bermanfaat adalah halal dan yang membahayakan adalah haram dengan petunjuk syariat.’

كُلُّ مَا أَدَّى إِلَى ضَرَرٍ مُّحَقِّقٍ فَهُوَ حَرَامٌ

Artinya:

‘Segala apa yang menyebabkan terjadinya kemudharatan (bahaya) maka hukumnya haram.’

### C. KESIMPULAN

Aspek prosedural pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* pada transaksi keuangan kontemporer yakni nasabah dan LKS melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu sebagai kontrak pertama yang didalamnya terdapat *wa'ad* adanya pemindahan kepemilikan diakhir masa sewa dan ketentuan-ketentuan lain seperti besaran biaya sewa, jangka waktu pelunasan dan ketentuan terkait lainnya, selanjutnya setelah masa sewa berakhir, maka dilaksanakanlah akad pemindahan kepemilikan dengan kontrak baru baik secara hibah maupun jual beli.

Aspek substansial dalam pembiayaan *ijarah muntahiyah bit tamlik* dalam perspektif legalitas akad syariah telah sesuai dengan prinsip syariah dalam bermuamalah dan tidak melanggar norma-norma dalam kaidah fiqh muamalah termasuk hadits tentang larangan dua kesepakatan (akad) dalam satu kesepakatan (akad). ini bukanlah rangkaian dua akad yang tergabung menjadi satu kesatuan atau dilakukan sekaligus yang percampurannya (multiakad yang dibangun atas dua akad dengan akibat hukum bertentangan yang bercampur baur) mengakibatkan adanya *gharar* (ketidakjelasan), melainkan merupakan akad dengan rangkaian dua akad yang terpisah dalam transaksinya atau dapat disebut dua akad yang bersusun dalam dua transaksi bukan dua akad dalam satu transaksi. Secara konseptual, Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* telah mengaokomodir dan menjadi rujukan dalam mekanisme akad yang menunjukkan legalitas secara syariah. Oleh karena itu, batasan-batasan yang diatur dalam fatwa tersebut perlu dilaksanakan oleh para praktisi lembaga keuangan



syariah yang menjalankan produk IMBT, agar pembiayaan IMBT terlaksana sesuai dengan prinsip syariah secara komprehensif, bukan parsial yang akhirnya mengakibatkan adanya kesenjangan antara teori (keharusan) dan praktik (kenyataan).

## REFERENSI

- Aisyah, B. N. (2015). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. (2017). *Akad & Produk Bank Syariah (6th ed.)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hidayatullah, M. S. (2017). *Perbankan Syariah: Pengenalan Fundamental dan Pengembangan Kontemporer*. Banjarbaru: Dreamedia.
- Ibnu Qudamah. (n.d.). *al-Mughni Vol 8*. Riyadh: Maktabah Riyadh al-Haditsiyah.
- Karim, A. A. (2007). *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- al-Malibari, Z. (1979). *Terjemah Fathul Mu'in (Aliy As'ad, trans.)*. Kudus: Menara.
- Muhammad. (2008). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UUP-AMP YKPN.
- Mustafa Dib al-Bugha. (2009). *Buku Pintar Transaksi Syariah*. Jakarta: Hikmah.
- Nawawi, I. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rusyd, A. A.-W. M. bin A. bin. (1996). *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid Vol 4*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.
- Ash-Shan'ani, A. B. A. R. bin H. bin nafi' al-H. al-Y. (n.d.). *Mushannaf Abdur Razaq Ash-Shan'ani Juz 8*. Beirut: al-Maktab al-Islami.
- Ash-Shiddieqy, M. H. (1997). *Hukum-Hukum Fiqih Islam*. Semarang: Pustaka Rizki Putra.
- Asy-Syaibani, A. A. A. bin M. bin H. bin H. bin A. (2001). *Musnad al-Imam Ahmad bin Hanbal Juz 6*. Beirut: Muassasah ar-Risalah.
- Asy-Syaibani, A. A. A. bin M. bin H. bin H. bin A. (2001). *Musnad al-Imam Ahmad bin Hanbal Juz 14*. Beirut: Muassasah ar-Risalah.
- Syafei, R. (2006). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- At-Tirmizi, M. bin 'Isa bin S. bin M. bin adh-D. bin. (1998). *Sunan at-Tirmizi*. In Juz III. Beirut: Dar al-Garb al-Islami.
- Az-Zuhailil, W. (2006). *al-Wajiz fi al-Fiqhi al-Islami Vol 2*. Damaskus: Darul Fikri.

Az-Zuhailil, W. (2006). *al-Wajiz fi al-Fiqhi al-Islami Vol 3*. Damaskus: Darul Fikri.