

### BAB III

## TINJAUAN TEORITIS MENGENAI AKAD

### IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK

#### A. Pengertian Akad

Secara etimologi (bahasa), ‘*aqad* mempunyai beberapa arti antara lain:

a. Mengikat (*ar-rabthu*), yaitu :

جَمَعَ طَرَفَيْ حَبْلَيْنِ وَيَشُدُّ أَحَدَهُمَا بِأَلَاخِرِ حَتَّى يَتَّصِلَا  
فَيُصْبِحَا كَقِطْعَةٍ وَاحِدَةٍ

“Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”

b. Sambungan (*aqdatun*), yaitu :

أَلَمْوَصِلُ الَّذِي يُمْسِكُهُمَا وَيُوْتَقُهُمَا

“Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”

c. Janji (*Al-‘Ahdu*)<sup>1</sup> sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

---

<sup>1</sup> Sohari Sahrani dan Rufah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.42.

“ (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (QS. Ali Imran: 76)<sup>2</sup>

- d. Wahbah az-Zuhaili mengartikan lafal akad menurut bahasa sebagai berikut :

أَلْعَقْدُ فِي لُغَةِ الْعَرَبِ : مَعْنَاهُ الرَّبْطُ (أَوْ الْإِ  
 حْكَامُ وَالْإِبْرَامُ) بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ . سَوَاءً أَكَا  
 نَ رِبْطًا حِسِّيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا , مِنْ جَانِبٍ وَاحِدٍ , أَوْ مِنْ  
 جَانِبَيْنِ

“Akad dalam bahasa Arab artinya ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.<sup>3</sup>

Sementara akad menurut terminologi (Istilah) adalah keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan. Terkadang kata akad menurut istilah ini dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang diikatkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus.<sup>4</sup> pengertian akad selanjutnya menurut terminologi dikemukakan

<sup>2</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* ( Jakarta: Gema Insani Press: 2001) h.59.

<sup>3</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h.109-110.

<sup>4</sup> Adiwarman Karim, *Fikih Ekonomi Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h.26.

oleh ahli hukum positif, seperti dikutip oleh Wahbah Zuhaili akad itu adalah :

وَهُوَ تَوَافُقٌ إِذَا دَتَّيْنِ عَلَى إِحْدَاثِ أَثَرٍ قَانُونِيٍّ  
مِنْ إِنْشَاءٍ وَإِتْرَامٍ أَوْ نَقْلِهِ، أَوْ تَعْدِيلِهِ أَوْ إِحْكَامِهِ

*“akad adalah kesepakatan dua kehendak untuk menimbulkan akibat-akibat hukum, baik berupa menimbulkan kewajiban, memindahkannya, mengalihkan, maupun menghentikannya”.*<sup>5</sup>

Perjanjian akad tentu mempunyai arti penting di kehidupan sosial masyarakat. Karena di dalam kehidupan kita tentu tidak akan pernah lepas dari yang namanya suatu perjanjian (akad). Oleh sebab itu bisa dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial.

## 1. Landasan Hukum tentang Akad

Al-Qur'an :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ..... (المائدة : ١)

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....*

---

<sup>5</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*,...h.112.

( Q.S. Al-Maidah: 1)<sup>6</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah Swt. Memerintahkan kita untuk menepati “janji” yang telah disepakati.<sup>7</sup>

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

*“...Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji. Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”. (QS. Al-Isra’[17]: 34)<sup>8</sup>*

## 2. Syarat sah akad

Syarat dalam akad ada empat, yaitu :

- 1) Syarat berlakunya akad (*In’iqod*);
- 2) Syarat sahnya akad (*Shihah*);
- 3) Syarat terealisasikannya akad (*Nafadz*);
- 4) Syarat *Lazim*.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya...* h. 106.

<sup>7</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT remaja rosdakarya ,2015) h.4.

<sup>8</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya...*h. 285.

<sup>9</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h.35.

Setiap akad mempunyai syarat yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan. Syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam :

a) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut :

1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak. Seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*), dan karena boros.
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
3. Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan '*aqid* yang memiliki barang.
4. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'* seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan).
5. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
6. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batallah ijabnya.

7. Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.
- b) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut *syarat idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.<sup>10</sup>

Syarat-syarat tersebut menjadi faktor terpenting dalam berakad agar akad yang dijalankan dapat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Karena dalam membentuk akad harus memerlukan syarat-syarat seperti yang dijelaskan di atas. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud di atas maka tidak dapat membentuk akad.

### 3. Rukun-rukun Akad

Mayoritas ulama selain Hanafiyah mengatakan rukun akad terdiri dari tiga macam, yaitu dua orang yang berakad (*aqidain*), objek yang dijadikan akad (*ma'qud 'alaih*), serta ungkapan ijab dan kabul (*shighah*). Sedangkan menurut ulama Hanafiyah rukun akad hanya satu, yaitu *shighah*. Adapun selainnya tidak termasuk bagian dari hakikat akad, sekalipun keberadaannya sudah pasti. Dengan kata lain selain *shighah* dapat dikatakan termasuk penunjang dalam akad dan merupakan

---

<sup>10</sup> Abdul Rahman, dkk, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 54-55.

keturunan (derivasi) dari *shighah*. artinya *shighah* tidak akan ada jika tidak terdapat kedua belah pihak yang berakad (*aqidain*) dan objek akad (*ma'qud 'alaih*).

Di bawah ini dijelaskan rukun akad sebagaimana disebutkan di atas, yaitu :

- a) *Aqid*, adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang; ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang memiliki hak (*'aqid ashli*) dan merupakan wakil dari yang memiliki hak.
- b) *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah (pemberian), gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- c) *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad hibah yaitu memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa pengganti (*'iwadh*). Tujuan pokok akad

*i'arah* yaitu memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.

- d) *Shighat al -'aqd* ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seseorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun kabul ialah perbuatan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab. Misalnya yang berlangganan majalah Panjimas, pembeli mengirimkan uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari petugas pos.<sup>11</sup>

Dari penjelasan yang telah disebutkan di atas kita bisa mengetahui beberapa syarat-syarat akad dan rukun-rukun yang ada sebelum melakukan akad karena akad mempunyai esensi yang paling penting terhadap sesuatu yang akan kita lakukan dari sebuah perjanjian. Oleh karenanya rukun-rukun akad dan syarat-syarat akad di atas harus kita jadikan sebagai tolak ukur dalam berakad dengan orang lain agar akad yang kita lakukan sesuai dengan syariat Islam sehingga terciptanya suatu hubungan keperdataan yang sesuai dengan Undang-undang Hukum Perdata atau pun kaidah fikih (*muamalah*).

## **B. Pengertian Ijarah**

Secara etimologi *al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-'Iwadh/Penggantian*, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru/upah*. *Ijarah*

---

<sup>11</sup> Abdul Rahman, dkk, *Fiqih Muamalat*,..., h. 51-52.

merupakan *isim* mustaq dari kata kerja ajaran yang berarti membalas atau balasan, tebusan atau pahala.<sup>12</sup> Atau menurut pendapat lain *ijarah* juga dapat diartikan sebagai upah yang kamu berikan dalam suatu pekerjaan.<sup>13</sup>

Adapun *ijarah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atau suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.<sup>14</sup>

Adapun pengertian *ijarah* menurut para ulama *fiqh* berbeda pendapatnya, antara lain :

1. Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), menjelaskan tentang akad *ijarah* :
  - a. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering kali memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
  - b. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui

---

<sup>12</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), h. 223-224.

<sup>13</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, Penerjemah Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h.311.

<sup>14</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*,...h.311.

akad *ijarah* dengan pembayaran upah (*ujrah/fee*) perlu diakomodasi.<sup>15</sup>

2. Di dalam kitab karya Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Oleh karena itu, tidak boleh menyewa pohon untuk dimakan buahnya karena pohon bukanlah manfaat. Tidak boleh juga menyewa emas dan perak, menyewa makanan untuk dimakan, serta menyewa barang yang biasanya ditakar dan ditimbang karena semua ini tidak bisa dimanfaatkan kecuali dengan menghabiskannya. Manfaat terdiri dari beberapa bentuk. Pertama, manfaat benda, seperti penghunian rumah dan pemakaian mobil. Kedua, manfaat pekerjaan, seperti pekerjaan arsitek, tukang bangunan, tukang tenun, tukang celup, tukang jahit, dan tukang setrika. Dan ketiga, manfaat orang yang mengerahkan tenaganya, seperti pembantu dan buruh. Pemilik manfaat yang menyewakannya dinamakan dengan *mu'ajjir*. Pihak lain yang mengeluarkan imbalan dinamakan dengan *musta'jir* penyewa'. Sesuatu yang manfaatnya diakadkan dinamakan dengan *ma'jur*. Dan, imbalan yang dikeluarkan sebagai kompensasi manfaat dinamakan dengan *ajr* atau *ujrah*.<sup>16</sup>
3. Di dalam kitab karya Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili, bahwasannya ulama fiqih bersepakat atas legalnya akad *ijarah* kecuali Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan

---

<sup>15</sup> Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 91.

<sup>16</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Penterjemah Mujahidin Muhayan (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2010) Jilid 5, h. 145.

Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan. Mereka melarang akad ini karena *ijarah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa akan datang. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat tersebut walaupun tidak ada saat akad, tetapi secara umum dapat tercapai. Syariat hanya memperhatikan manfaat-manfaat yang pada umumnya tercapai ini atau manfaat yang antara tercapai dan tidaknya adalah seimbang. Mayoritas ulama memperbolehkan akad *ijarah* dengan dalil al-Qur'an, sunnah, dan Ijma.<sup>17</sup>

4. Didalam kitab *Fathul Mu'in* oleh Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari menjelaskan bahwa *ijarah* sah apabila dengan pernyataan:

*“Aku menyewakan barang ini kepadamu, atau aku mengalihkan kepemilikan atas manfaat-manfaatnya kepadamu selama setahun dengan bayaran sekian.”* Juga dengan qabul, seperti pernyataan, *“ Aku menyewa, atau aku menerima.”*<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, h. 385-386.

<sup>18</sup> Zainuddin bin Abdul Aziz Al Ma'bari, *Fathul Mu'in*, Penerjemah Misbah (Jakarta: Pustaka Azzam, 2016), h.607.

5. Ulama Hanafiyah berpendapat *ijarah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* (menggantungkan) dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *ijarah* juga tidak sah. Akan tetapi menurut mayoritas fuqaha, menyandarkan *ijarah* ke masa akan datang hukumnya sah. Berbeda dengan jual beli sebagaimana disebutkan dalam masalah sebelumnya.<sup>19</sup>
6. Adapun ulama Syafi'iyah melarang menggantungkan *ijarah* atas barang ke masa akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli, kecuali menggantungkan *ijarah* atas tanggungan misalnya, "Saya mewajibkan dirimu membawa barangku ke negeri ini atau sampai bulan sekian." Hal itu karena barang dalam tanggungan dapat menerima penundaan, seperti melakukan akad *salam* pada suatu barang yang diserahkan pada waktu tertentu. Pendapat ulama Syafi'iyah yang paling benar (*al-ashah*) dalam masalah *ijarah* atas barang, juga membolehkan seorang pemilik untuk memperbaharui masa sewa bagi penyewa barang sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.<sup>20</sup>
7. Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah. Karena akad *ijarah* adalah penjualan

---

<sup>19</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,..h.387.

<sup>20</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, ...h.387.

manfaat, maka mayoritas ahli fiqih tidak membolehkan menyewakan pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang, sedangkan *ijarah* adalah menjual manfaat bukan menjual barang. Begitu pula tidak boleh menyewakan air di sungai, sumur, kanal, atau sumber air, karena air adalah barang sehingga tidak boleh disewa. Begitu pula menyewakan tempat belukar yang tedapat air untuk memelihara ikan, menanam tumbuhan, memancing, dan sebagainya, karena semua itu adalah barang. Dengan demikian, tidak boleh menyewakan kolam atau telaga kecil untuk memancing. Setiap hal yang dapat dimanfaatkan disertai tetapnya sosok barang maka dibolehkan *ijarah* atasnya, dan jika tidak maka tidak diperbolehkan. Para ulama mengecualikan penyewaan seorang perempuan untuk menyusui karena termasuk kebutuhan mendesak (darurat). Ulama Malikiyah membolehkan menyewa pejantan untuk membuahi hewan betina. Dan mayoritas ulama membolehkan mengambil upah dari penyewa kamar mandi.<sup>21</sup>

8. Di dalam kitab *Bulughul Maram* menjelaskan tentang pengertian *ijarah* bahwa *ijarah* secara bahasa adalah balasan. Sedangkan secara syar'i artinya akad atas suatu manfaat yang mubah dan diketahui yang diambil dikit demi sedikit. Akad *ijarah* terdiri dari dua kategori :

1. Akad *ijarah* dalam tempo masa yang ditentukan dari suatu barang tertentu yang sudah diketahui atau dari suatu barang

---

<sup>21</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, ...h. 387-388.

yang hanya dijelaskan kriterianya (belum diketahui) yang masih berada dalam tanggungan pemiliknya. (kategori bisa disebut dengan sewa barang)

2. Akad *ijarah* atas kerja yang sudah diketahui dengan kompensasi yang sudah ditentukan. (Kategori ini disebut sewa tenaga, sewa buruh, sewa pekerja atau karyawan).

Kedua kategori ini sah berdasarkan Al- Qur'an. Sunnah, ijma dan qiyas.<sup>22</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* merupakan transaksi sewa menyewa yang diperbolehkan apabila rukun dan syaratnya sesuai dengan syariat Islam. Dan di zaman sekarang ini tentu sudah banyak sekali orang yang mempratekkan akad ini sebagai ladang usaha dalam menghasilkan pundi-pundi rupiah contohnya yaitu Wedding Organizer (WO) dimana pada usaha tersebut yang menjadi objek sewa nya adalah barang nya. Dan seorang Photographer yang bertugas mengambil gambar dengan kemampuan yang dia miliki dan yang menjadi obyek sewa nya adalah jasa/tenaga dari Photographer tersebut.

### 1. Jenis-Jenis *Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* terbagi menjadi dua, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan. *Ijarah* yang bersifat manfaat, misalnya dalam sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan,

---

<sup>22</sup> Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram*, Penerjemah Thahirin Suparta dkk, (jakarta: Pustaka Azzam, 2006), cetakan kelima, h. 59-60.

pakaian, dan perhiasan. Dengan syarat, manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syari'at untuk dipergunakan. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini boleh dengan syarat pekerjaannya jelas dan dibenarkan oleh syara'.<sup>23</sup>

Dilihat dari segi obyeknya, *ijarah* dibagi menjadi dua macam.

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat, seperti sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian pengantin, dan perhiasan. Harta benda yang diakadkan harus memenuhi persyaratan berikut :
  - 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
  - 2) Objek *ijarah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
  - 3) Objek *ijarah* dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan hukum syara', misalnya

---

<sup>23</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah*, ... h. 235.

menyewakan VCD porno dan menyewakan rumah untuk kegiatan maksiat.

- 4) Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah ini untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca, tanah atau kuburan untuk ditanami, dan sebagainya.
  - 5) Harta benda yang menjadi objek *ijarah* harus harta benda yang bersifat *isti'maliy*, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya, seperti tanah, rumah, dan mobil. Adapun harta benda yang bersifat *istihaqi*, harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian, seperti makanan dan buku tulis maka tidak sah *ijarah* atasnya.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, yaitu dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain. Adapun *ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan, seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun, dan satpam. Jenis-jenis *ijarah* tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) *Ijarah mutlaqah (leasing)*, proses sewa-menyewa yang kita temui dalam kegiatan perekonomian sehari-hari;
- 2) *Ba'iu at-ta'jiri (hire purchase)* adalah akad sewa-menyewa barang antara bank (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) yang disertai janji bahwa pada saat yang telah ditentukan, kepemilikan barang berpindah menjadi milik penyewa (*musta'jir*);
- 3) *Musyarakah mutanaqisah* adalah kombinasi antara akad *musyarakah* dan *ijarah* (perkongsian dengan sewa). Sistem ini dapat diterapkan dalam pemberian kredit rumah dan proses *refinancing*.

Namun secara umum jenis pembiayaan *ijarah* menurut Sunarto Zulkifli ada dua jenis *Ijarah* yaitu :<sup>24</sup>

- 1) *Ijarah* :

*Ijarah* ini didasarkan atas periode/masa sewa, biasanya sewa peralatan, peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai Operating *Ijarah*.

- 2) *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (*Ijarah Wa Iqtina*) yang biasa disebut *IMBT* :

*IMBT* sewa menyewa yang berkombinasi, bila masa sewa berakhir penyewa boleh membelinya.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah*, ... h. 235-237.

<sup>25</sup> Ahmad Ifham, *Ini lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah dengan Mudah*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2015), h.173.

*Ijarah Muntahiya bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*.<sup>26</sup> Pemindahan hak milik atas barang dapat terjadi dengan cara sebagai berikut :

- a. Pihak yang menyewakan berjanji untuk menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir sewa. Pilihan ini diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut. Apabila ingin membeli barang tersebut, pihak penyewa harus membelinya pada akhir periode.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji untuk menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Pilihan ini diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif besar maka akumulasi sewa pada akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang

---

<sup>26</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.161.

dan margin laba yang diterapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut pada akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa. Karena merupakan pengembangan dari konsep pembiayaan *ijarah* seperti yang disebutkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi-Al-Tamlik*.<sup>27</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Ijarah

### a. Rukun :

KHES menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *ijarah* yaitu sebagai berikut :<sup>28</sup>

- 1) Penyewa (Musta'jir)
- 2) Pemilik Barang (Mu'ajjir)
- 3) Barang/Objek sewaan (Ma'jur)
- 4) Harga sewa/manfaat sewa (Ajrun/Ujrah)
- 5) Ijab Qabul

### b. Syarat :

Syarat yang berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad yaitu berakal. Dalam akad *ijarah* tidak dipersyaratkan *mumayyiz*. Dengan adanya syarat ini maka transaksi yang dilakukan oleh orang gila maka

---

<sup>27</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah, ...* h.237.

<sup>28</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali, 2016), h. 105.

tidak sah. Menurut Hanafiyah dalam hal ini tidak disyaratkan baligh, transaksi yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* hukumnya sah. Menurut Malikiyah, *mumayyiz* adalah syarat bagi pihak yang melakukan akad jual beli dan *ijarah*. Sementara baligh adalah syarat bagi berlakunya akibat hukum *ijarah* (*syuruth al-nafadz*). Sementara kalangan Hanafiyah dan Hanbaliyah menjelaskan bahwa syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah baligh dan berakal. Beberapa syarat-syarat sah pada akad *ijarah* :

1) Kerelaan dua pihak melakukan akad

Artinya adanya unsur suka rela dari para pihak yang melakukan akad. Syarat ini terkait dengan para pihak yang berakad, suka sama suka juga menjadi syarat dalam jual beli. Tidak boleh ada keterpaksaan untuk melakukan akad dari para pihak.<sup>29</sup>

2) Ma'jur (barang/objek sewa) ada manfaatnya dan:

- a) Manfaat tersebut dibenarkan agama/halal,
- b) Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/diperhitungkan, Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa,
- c) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga

---

<sup>29</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*,...,h. 106-107.

dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

- d) Ma'jur adalah milik Mu'ajjir.<sup>30</sup>
  - e) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.
  - f) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
  - g) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.<sup>31</sup>
- 3). Sighat *Ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Ahmad Ifham, *Ini lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah dengan Mudah,...*, h.173-174.

<sup>31</sup> Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana, 2010), h.81-82.

<sup>32</sup> Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis fiqh dan Keuangan*, (Yogyakarta: Upp Stim Ykpn, 2014), h. 312-313.

### 3. Aspek Tekhnis Mengenai Obyek Sewa

- a. Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.
- b. Obyek sewa seperti :
  - 1) Properti
  - 2) Alat Transportasi
  - 3) Alat-alat Berat
  - 4) Multi Jasa (Pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan dan lain-lain). Bila *ijarah* berupa sewa tenaga atau jasa, maka pekerjaan yang akan dilakukan oleh orang yang menyewakan jasa atau tenaga tersebut bukan merupakan suatu kewajiban baginya. Misalnya tidak sah *ijarah* atau menyewa jasa seseorang untuk shalat, karena shalat menjadi kewajiban setiap mukmin. Ulama Kontemporer berfatwa, bagi para pengajar Al-Qur'an diperbolehkan mengambil upah atau uang jasa. Imam Malik dan Syafi'i berpendapat bahwa diperbolehkan sewa jasa mengajar Al-Qur'an. Ulama Malikiyah memperbolehkan bagi muadzin atau imam untuk mengambil upah, tapi tidak memperbolehkan pengupahan atas shalat. Hal ini berdasarkan analogi terhadap pekerjaan yang tidak wajib.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*,...,h. 108.

- 5) Dan lain-lain.
- c. Spesifikasi obyek sewa
1. Jumlah, ukuran, dan jenis obyek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.
  2. Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.
  3. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.

Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk dipergunakan suatu perusahaan, dengan jangka waktu berdasarkan pembayaran berkala. *Leasing* dibagi menjadi :

- a) *Financing leasing*, yaitu penerima fasilitas dapat memilih angsuran untuk hak pakai atau hak milik.
- b) *Operating leasing*, yaitu penerima fasilitas hanya mempunyai hak pakai.<sup>34</sup>

#### 4. Sumber Hukum Akad *Ijarah*

- a) Al-Qur'an :

Berdasarkan Firman Allah SWT yang terdapat pada Qur'an Surah yaitu sebagai berikut :

---

<sup>34</sup> M.Syarif Arbi, *Lembaga Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2013), h. 27.

## 1. Q.s. Al- Baqarah : 245

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفَهُ لَهُ  
 أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ  
 تُرْجَعُونَ

“Siapakah yang mau memberikan pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipatgandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.” (Q.S Al- Baqarah: 245).<sup>35</sup>

Ayat di atas menjelaskan tentang diperbolehkannya hukum utang piutang dalam syariat Islam. Karena apabila ada pihak yang memberikan utang atau pembiayaan kepada pihak lain yang sangat membutuhkan adalah hal yang disukai dan dianjurkan karena di dalamnya terdapat pahala yang besar.

Artinya jika dikaitkan pada pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah* tentu sudah dikatakan boleh secara syariat Islam.

---

<sup>35</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,...h.39

## 2. Q.S Al- Baqarah : 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan  
riba...”  
(Q.S Al- Baqarah: 275).<sup>36</sup>

## b). As-Sunnah, diantaranya yaitu :

## 1. Hadits riwayat Abdullah bin Umar :

اَعْتُوا الْاَجْرَ اَلَا جِرًا جَرُّهُ قَبْلَ اَنْ يَجِفَّ عُرْقُهُ ( رواه  
بن ماجه )

“Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang  
kamu pekerjakan sebelum keringat kering mereka.”  
(HR.Ibnu Majah).<sup>37</sup>

Yang dimaksud memberikan gaji sebelum keringat si pekerja kering adalah ungkapan untuk menunjukkan diperintahkannya memberikan gaji setelah pekerjaan itu selesai ketika si pekerja meminta walau keringatnya tidak kering atau keringatnya telah kering Menunda penurunan gaji pada pegawai padahal mampu termasuk kedzaliman. Untuk setiap majikan atau pemilik perusahaan atau pemerintah, hendaklah tidak mengakhirkan gaji bawahannya dari waktu yang telah dijanjikan, saat

---

<sup>36</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*...h.47.

<sup>37</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*..., h.104

pekerjaan itu sempurna atau di akhir pekerjaan sesuai kesepakatan.

2. Hadits riwayat Abu Hurairah:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ : رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ قَالَ : قَالَ اللَّهُ ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ  
, وَرَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَّرَ , وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ  
, وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَ مِنْهُ , وَ لَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ  
هُ

*“Allah Subhanahu wa Ta’ala berfirman : “Ada tiga kelompok yang Aku menjadi musuh mereka pada Hari Kiamat nanti. Pertama, orang yang bersumpah atas nama-Ku lalu ia mengkhianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian), lalu ia memakan (mengambil) keuntungannya. Ketiga, orang yang memperkerjakan seseorang, lalu pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan orang itu tidak membayarkan upahnya.” (HR. Abu Hurairah)<sup>38</sup>*

3. Hadits Riwayat ‘Abd. Ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW. Bersabda :

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ .

<sup>38</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer...*, h.104-105.

“Barang siapa mengerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”<sup>39</sup>

Setiap majikan atau pemilik suatu perusahaan hendaknya memberitahukan berapa upah yang akan dibayar kepada pekerja yang akan dipekerjakannya. Karena hal ini menjadi faktor terpenting agar tidak terjadinya ketidakjelasan (*Gharar*).

c). *Ijma* Ulama

Landasan *ijma*’ adalah ulama pada zaman sahabat telah sepakat tentang kebolehan (*jawaz*) akad *ijarah*. Hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu, seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *ijarah* atas manfaat atau jasa. Hal ini dikarenakan pada hakikatnya, akad *ijarah* juga merupakan akad jual beli, tetapi dengan obyek manfaat atau jasa.<sup>40</sup>

d). Fatwa Syariah :

Yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis...*, h.80.

<sup>40</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah Teori dan Praktik...*, h. 231.

<sup>41</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 54.

## 5. Berakhirnya Akad Ijarah

- a. Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun dalam perjanjian sudah selesai dengan beberapa alasan, misalnya keterlambatan masa panen jika menyewakan lahan untuk pertanian, maka dimungkinkan berakhirnya akad setelah panen selesai.
- b. Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad ijarah
- c. Terjadi kerusakan aset
- d. Penyewa tidak dapat membayar sewa
- e. Salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa tidak masalah maka akad tetap berlangsung . kecuali akadnya adalah upah menyusui maka bila sang bayi atau yang menyusui meninggal maka akadnya menjadi batal.<sup>42</sup>

### C. Pengertian Ijarah Muntahiyah Bittamlik

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah perpaduan antara kontrak jual beli dengan akad sewa, atau akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang di tangan penyewa.<sup>43</sup> Berdasarkan definisi ini, akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berbeda dengan akad *Ijarah* biasa.

---

<sup>42</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h.234.

<sup>43</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 161-162.

Berikut beberapa pendapat mengenai pengertian *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* :

- 1) Menurut Wangsawidjaja dalam karangan bukunya menjelaskan bahwa akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Dalam menyalurkan pembiayaan untuk penyewaan barang bergerak atau barang tidak bergerak, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Dalam akad *al-Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik*, semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN No.9/DSN-MUI/IV/2000 berlaku pula.<sup>44</sup>

- 2) Menurut Adiwarmanto A. Karim di dalam bukunya tentang pengertian dari *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* yaitu bahwa *Al-Bai' wal ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) merupakan dua buah akad, yakni akad *al-Bai'* dan akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT). *Al-Bai'* merupakan akad

---

<sup>44</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 218.

jual-beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*Ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir sewa.
  - b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.<sup>45</sup>
- 3) Menurut Ismail di dalam bukunya menjelaskan bahwasannya *Ijarah muntahiyah bittamlik* disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), atas barang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijarah muntahiyah bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi *lessee*.<sup>46</sup>
- 4) Muhammad Syafii Antonio di dalam bukunya pengertian tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad

---

<sup>45</sup> Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2016), h.149.

<sup>46</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,...h. 161.

sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *Ijarah* biasa.<sup>47</sup>

- 5) Menurut Imam Mustofa di dalam bukunya *Ijarah wa Iqtina (Ijarah Muntahiyyah Bittamlik)* adalah akad sewa-menyewa atas barang tertentu antara bank sebagai pemilik barang (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) untuk suatu jangka waktu dan dengan harapan yang disepakati. Pada akhir masa sewa, bank memberikan opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dengan harga yang disepakati pula.

Aplikasi IMBT dalam perbankan syariah berupa :

1. Pembiayaan investasi, seperti untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin.
  2. Pembiayaan *konsumer*, seperti untuk pembelian mobil rumah, dan sebagainya.<sup>48</sup>
- 6) Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyyah Bi Al-Tamlik*,:
- a. Bahwa praktek sewa-beli di masyarakat telah umum dilakukan, dalam bentuk perjanjian sewa-beli yang disertai dengan terjadinya pemindahan hak milik atas benda yang disewa dari pemilik kepada penyewa, setelah selesai masa sewa;

---

<sup>47</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani,2001), h.118.

<sup>48</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*,..., h. 123.

- b. Bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap praktik sewa-beli sesuai dengan syariah tersebut, maka Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan fatwa tentang akad sewa-beli yang sesuai dengan syariah;
- c. Bahwa oleh karena itu, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa beli yang sesuai dengan syariah, yang dinamakan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi at-tamlik* atau *al-ijarah wa al-iqtina'*, untuk menjadi pedoman bagi LKS.<sup>49</sup>
- 7) Berdasarkan PSAK No.107 di dalam buku akuntansi syariah di Indonesia menjelaskan bahwa *ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah *ijarah* dengan Wa'ad perpindahan kepemilikan aset yang di *ijarahkan* pada saat tertentu. Perpindahan kepemilikan suatu aset yang disewakan dari pemilik kepada penyewa, dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dapat dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *ijarah* telah diserahkan kembali kepada pemberi sewa, kemudian untuk perpindahan kepemilikan akan dibuat akad baru, terpisah dari akad *ijarah* sebelumnya.<sup>50</sup>

Akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* merupakan akad yang saat ini sedang populer dilakukan di Bank-Bank Syariah maupun lembaga Keuangan Syariah non Bank

---

<sup>49</sup> Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI ,...h.152.

<sup>50</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di indonesia Edisi 3*,...h. 230.

lainnya seperti di PT. Al- Ijarah Indonesia Finance Cabang Serang yang merupakan tempat pembiayaan syariah di Kota Serang atau disebut sebagai *leasing syariah*. Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* merupakan praktek akad muamalah kontemporer.

### 1. Rukun dan Syarat *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*

#### Rukun :

- a. Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lessee*, yaitu pihak yang menyewa yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
- c. Pemilik barang (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- d. Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- e. Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*.
- f. Ijab kabul, adalah serah terima barang.

#### Syarat :

- a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- b. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transa
- c. transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* harus diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,..., h. 162.

Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika awal akad Ijarah ditandatangani.<sup>52</sup>

## 2. Proses Pembiayaan IMBT (*ijarah muntahiyya bittamlik*)

### a. Ma'jur (Objek sewa)

Barang-barang yang dapat digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap yang meliputi; properti, peralatan, alat transportasi, dan aset tetap lainnya. Jenis, ukuran, kualitas, dan kuantitas objek sewa harus jelas dan ditulis dalam akad.

### b. Musta'jir (Penyewa)

Bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir. Dengan demikian, maka dalam akad telah disebutkan adanya kewajiban bagi *lessee* untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. Ketentuan lain, bahwa selama masa sewa, *lessee* dilarang menyewakan kepada pihak lain.

### c. Ujrah (Harga Sewa)

Harga sewa dan harga beli telah ditetapkan pada saat penandatanganan akad sewa di awal perjanjian. Biaya sewa

---

<sup>52</sup> Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI,...h.155.

yang dibayar oleh *lessee* merupakan biaya sewa, bukan angsuran.

d. Jangka Waktu

Jangka waktu dapat bervariasi antara jangka pendek, menengah atau panjang, tergantung pada harga nominal objek sewa dan kemampuan nasabah. pada umumnya, IMBT diberikan dalam jangka panjang, dan paling lama sesuai dengan nilai ekonomis objek sewa.

e. Pembayaran Biaya Sewa

Biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin hingga jatuh tempo. Bila nasabah mengalami wanprestasi, atau adanya penundaan pembayaran, maka permasalahan ini dapat dilakukan dengan musyawarah. Bila penundaan dilakukan dengan sengaja, maka bank syariah dapat memberikan denda atas keterlambatan, dan keterlambatan pembayaran biaya sewa akan dimasukkan dalam rekening sosial atau dana titipan sosial. Pendapatan denda bukan merupakan pendapatan operasional bank syariah.<sup>53</sup>

Aplikasi IMBT dalam perbankan syariah berupa :

1. Pembiayaan investasi; seperti untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin.
2. Pembiayaan konsumen; seperti untuk pembelian mobil, rumah, dan sebagainya.

---

<sup>53</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,...,h.164-165.

Proses pembiayaan *ijarah* dan IMBT di perbankan syariah memiliki persamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Kesamaan keduanya bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Sedangkan perbedaan kedua jenis pembiayaan (*ijarah/ijarah muntahiyyah bittamlik* dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, objek transaksi adalah barang seperti rumah dan mobil, sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah, bank syariah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Dengan skim *ijarah*, bank syariah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

*Ijarah muntahiyyah bittamlik* dalam bank syariah umumnya melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a) Nasabah menjelaskan kepada bank bahwa suatu saat di tengah atau di akhir periode *ijarah* ia ingin memiliki;

- b) Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah;
- c) Apabila bank setuju, bank terlebih dahulu memiliki aset tersebut;
- d) Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah;
- e) Bank membuat perjanjian *ijarah* dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan;
- f) Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan;
- g) Bank melakukan penyusutan terhadap aset; biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba rugi;
- h) Di tengah atau di akhir masa sewa, bank dan nasabah dapat melakukan pemindahan kepemilikan aset tersebut secara jual beli cicilan;
- i) Jika pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa, akadnya dilakukan secara hibah.<sup>54</sup>

### 3. Bentuk- bentuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* mempunyai lima bentuk, yaitu sebagai berikut :

1. Akad *Ijarah* yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan

---

<sup>54</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*,... h. 123-124.

pembayaran sewa secara angsur dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu kemudian pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah pemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah angsuran sewa lunas. Misalnya, Andi menyewa satu unit mobil bus transportasi kepada perusahaan transportasi. Saat akad sewa Andi dan pihak perusahaan membuat kesepakatan bahwa setelah lunas angsuran sewa maka kepemilikan mobil berpindah kepada si Andi. Misalnya angsuran selama 10 tahun dengan angsuran perbulan Rp. 15.000.000, pada angsuran terakhir atau angsuran ke 120, kepemilikan mobil tersebut secara otomatis berpindah kepada si Andi. Jadi tidak ada uang pengganti untuk perpindahan hak milik mobil tersebut, yang ada hanya uang angsuran sewa setiap bulan sebesar Rp. 15.000.000 tersebut.

2. Akad *ijarah* yang memang dari awal murni dimaksudkan hanya untuk sewa, hanya saja si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat diantara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual beli, karena akad yang dibuat adalah akad sewa murni. Misalnya, Ahmad menyewa satu unit sepeda motor kepada Anwar selama 10 bulan. angsuran setiap bulan sebesar Rp.

2.000.000. setelah angsuran lunas selama 10 bulan, Ahmad diberi tawaran untuk memindahkan hak motor tersebut kepada dirinya dengan memberi uang pengganti Rp.5.000.000 misalnya, kemudian Ahmad setuju. Setelah uang sebesar Rp. 5.000.000 tersebut dibayarkan maka kepemilikan sepeda motor berpindah kepada Ahmad. Jadi sebenarnya ada dua akad yang berbeda dan tidak dalam waktu yang bersamaan, yaitu akad *ijarah* atau sewa selama 10 bulan, kemudian setelah sewa lunas atau selesai, maka ada akad baru, yaitu jual beli.

3. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual beli barang objek sewa. Pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah angsuran sewa lunas. Misalnya Akbar menyewakan satu unit laptop kepada Zaki selama 10 bulan dengan pembayaran setiap bulan sebesar Rp. 500.000. Pada saat akad keduanya membuat perjanjian yang mengikat bahwa si Akbar akan menjual laptop tersebut kepada Zaki dengan harga tertentu. Setelah angsuran kesepuluh, kedua belah pihak membuat akad baru, yaitu akad jual beli atas laptop yang sebelumnya disewakan. Akad ini *ijarah muntahiyyah bittamlik* dengan perjanjian jual beli di akhir masa sewa.

4. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang objek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
5. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa. Opsi kedua memperpanjang masa sewa. Opsi ketiga pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.<sup>55</sup>

#### **4. Landasan Hukum tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik***

Sumber Hukum pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* ini tidak jauh berbeda dengan sumber Hukum pada akad *Ijarah* seperti ayat-ayat pada Al-Qur'an dan Haditsnya, hanya saja yang membedakan adalah ketentuan Hukum di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasionalnya yaitu sebagai berikut :

---

<sup>55</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*,...h. 115-118.

a. Dasar Hukum dalam Al-Qur'an :

1. Firman Allah, QS. az-Zukhruf [43]:32 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ  
مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ  
بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا  
وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. az-Zukhruf [43] : 32)<sup>56</sup>*

2. Q.s. Al- Baqarah : 245

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعَّهُ لَهُ  
أَضْعَافًا كَثِيرَةً ۗ وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ ۗ وَإِلَيْهِ  
تُرْجَعُونَ ﴿٢٤٥﴾

<sup>56</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, ....h. 491

“Siapakah yang mau memberikan pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipatgandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.” (Q.S Al- Baqarah: 245).<sup>57</sup>

- b. Hadits Nabi riwayat at-Tirmidzy dari ‘Amr bin ‘Awf al-Muzaniy, Nabi SAW bersabda :

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلًّا لَأَوْ أَوْ حَلًّا  
حَرَّمَ مَأً وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطًا حَرَّمَ  
مَ حَلًّا لَأَوْ أَوْ حَلًّا حَرَّمَ مَأً.

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”<sup>58</sup>

- c. Kaidah fikih :

أَلَّا صُلْحٌ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بِحُكْمٍ إِلَّا أَنْ  
يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

<sup>57</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,...h.39

<sup>58</sup> Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI,...h.154.

*“Pada dasarnya segala bentuk muamalah boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*<sup>59</sup>

Dari beberapa landasan hukum diatas dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah muntahiyah bittamlik* merupakan inovasi baru yang dikeluarkan di berbagai lembaga keuangan syariah baik dalam Bank maupun non Bank seperti contohnya pada PT. Al Ijarah Indonesia Finance Cabang Serang yang telah mempraktekan akad tersebut. Jadi artinya selama semua itu tidak mengandung maslahat untuk umat tentu hal demikian menjadi suatu hal yang diperbolehkan selama tidak keluar dalam hukum syariat Islam.

- d. Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

---

<sup>59</sup> Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI ...h. 154.