

BAB II

KONSTRUKSI HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK PERJANJIAN *FINANCIAL LEASING*

A. Pengertian *Ija>rah Al-muntahia Bittamli>k* (IMBT)

Ija>rah al-muntahia bittamli>k (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *Ija>rah Al-muntahia Bittamli>k* (IMBT). *Al-bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *ija>rah al-muntahia bittamli>k* merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ija>rah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *Ija>rah Al-muntahia Bittamli>k* (IMBT), pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:¹

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Artinya kemampuan penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, oleh karena sewa yang dibayarkan relatif kecil maka, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Oleh karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode yang telah ditetapkan bersama.

¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, h. 149

2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Artinya kemampuan penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Oleh karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang telah ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Dalam pendapat lain dijelaskan bahwa akad sewa yang terjadi antara lembaga keuangan (pemilik barang) dengan nasabah (penyewa), dengan cicilan yang sudah termasuk cicilan pokok harga barang. Karena itu, biasanya *ija>rah* ini dinamai *ija>rah wa iqtina* atau *ija>rah al-muntahia bittamli>k*.²

Maka dengan kata lain *ija>rah wa iqtina* dan *ija>rah al-muntahia bittamli>k* merupakan dua kalimat yang berbeda akan tetapi maksud dan tujuan yang terdapat di dalamnya sama yaitu merupakan bentuk perjanjian pembiayaan yang diakhiri dengan *al-bai'*.

Dalam buku perbankan Islam dijelaskan bahwa perjanjian *ija>rah wa iqtina* merupakan konsep *hire purchase*, yang oleh lembaga-lembaga keuangan Islam disebut *lease-purchase financing*. *Ija>rah wa iqtina* merupakan suatu gabungan dari kegiatan *leasing* atas barang-barang bergerak (*movable*) dan barang-barang tidak bergerak (*immovable*) dengan memberikan kepada penyewa (*lessee*) suatu pilihan atau opsi (*option*) untuk pada akhirnya membeli barang

² Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah*, h. 204

yang disewa.³ Berbeda dengan *ija>rah* pada akhir masa perjanjian kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih kepada penyewa (nasabah bank) apabila nasabah bank yang bersangkutan menggunakan hak opsinya untuk membeli barang tersebut. Namun apabila nasabah bank tidak menggunakan hak opsinya, maka barang tersebut tetap berada di tangan bank selaku pihak yang memberikan sewa.

Ija>rah ini dahulunya tidak dikenal oleh ilmuwan-ilmuan muslim tradisional, sekalipun di dalamnya tidak terdapat hal yang melanggar hukum (*unlawful*) pada penggabungan dua konsep yang telah melembaga tersebut, yaitu *lease* dan *option*, asalkan riba dihindari dan asalkan riba bukan merupakan tujuan pokok dari para pihak yang membuat perjanjian itu.⁴

Sewa dan sewa beli oleh para ulama secara bulat sebagai model pembiayaan yang diberikan oleh syari'at Islam. Model ini secara konvensional dikenal sebagai *lease* dan *financing lease*. *Ija>rah* atau sewa dalam kontrak yang melibatkan suatu barang (sebagai harga) dengan jasa atau manfaat atas barang lainnya. Penyewa juga dapat diberikan *option* untuk membeli barang yang disewakan tersebut pada saat sewa selesai, dan kontrak ini disebut sebagai kontrak *ija>rah al-muntahia bittamli>k* atau *ija>rah wa iqtina*, dimana akad sewa yang terjadi antara bank (sebagai pemilik barang) dengan nasabah (sebagai

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, h.71

⁴ Ibid, 72

penyewa) dengan cicilan pokok harga barang.⁵ Perlu diketahui bahwa *ija>rah al-muntahia bittamli>k* ini merupakan suatu rangkaian atau perpaduan antara dua akad yakni akad *al-bai'* dan akad sewa-menyewa.

1. *Al-bai'* (Jual Beli)

a Pengertian

Jual beli dalam istilah fiqh disebut sebagai "*al-bai'*" yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Lafal "*al-bai'*" dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata "*al-syir'*" yang berarti beli. Dengan demikian kata "*al-bai'*" berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.

Secara terminologi jual beli menurut ulama fiqh adalah;

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

Artinya "Saling menukarkan harta dengan harta melalui cara tertentu"⁶

Dalam ayat lain juga disebutkan,

مُقَابَلَةٌ شَيْءٍ بِشَيْءٍ

Artinya "Menukar sesuatu dengan sesuatu"⁷

مُبَادَلَةٌ شَيْءٍ مَرغُوبٍ فِيهِ بِمِثْلِ عَلَى وَجْهِ مُقَيَّدٍ مَخْصُوصٍ

Artinya "Saling menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat"⁸

Dalam surat An-Nisa>' ayat 29 disebutkan,⁹

⁵ Zainal Arifin, *Prinsip Dasar Operasional Bank Islam*, h. 9

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, h. 113

⁷ *ibid.*, h. 113

⁸ *ibid.*, h. 114

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ.

Artinya “Janganlah kamu makan harta yang ada diantara kamu dengan jalan bat}il melainkan dengan jalan jual-beli suka sama suka”

Dengan demikian jual beli dapat diartikan sebagai suatu proses tukar menukar dengan orang lain yang memakai alat tukar atau uang secara langsung maupun tidak langsung atas dasar suka sama suka. Namun sebelum ditemukannya alat tukar orang melakukan jual beli barang dengan barang yang setara harganya atau barter.¹⁰

Tidak bedanya dengan apa yang diungkapkan oleh Sayyid Sabiq dimana jual beli merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan berupa alat tukar yang sah. Maka hal itu dapat disimpulkan bahwa jual beli dapat terjadi dengan dua cara yaitu;

- 1) Pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling suka
- 2) Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah dalam lalu lintas perdagangan.¹¹

⁹ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 65

¹⁰ Nasrun Harun, *Fiqh Mu'amalah*, h. 111

¹¹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, h. 33

b Rukun dan Syarat Jual Beli

Adapun rukun dari jual beli itu sendiri hanya ada tiga macam yaitu akad dari jual beli, orang yang melakukan jual beli dan objek yang akan dijadikan transaksi jual beli.

Sedangkan syarat dari jual beli tersebut terdiri atas subyek dan obyek, adapun subyek jual beli yaitu:¹²

- 1) Berakal
- 2) Atas kehendaknya sendiri
- 3) Bukan orang yang boros
- 4) *Balig* atau dewasa

Sedangkan obyeknya adalah:¹³

- 1) Bersih barangnya (suci)
- 2) Dapat dimanfaatkan
- 3) Milik orang yang melakukan akad
- 4) Mampu menyerahkan
- 5) Mengetahui dan melihat sendiri keadaan barang
- 6) Barang yang di akadkan ada di tangan

¹² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, h. 35-40

¹³ Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, h. 263-265

c Dasar hukum jual beli

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ (فاطر: ٢٩)

Artinya “Mereka mengharapkan tjarah (perdagangan) yang tidak akan rugi” (Fathir: 29)¹⁴

Serta dijelaskan juga dalam surat al-Baqarah ayat 198 dan 275 yang berbunyi;

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari tuhan-Mu” (al-Baqarah: 198)¹⁵

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Al-Baqarah: 275)¹⁶

Serta dalam sunnah Rasulullah SAW dari Al-Baihaqi;

سئل النبي صلى الله عليه وسلم أيُّ الكسبِ أطيبُ فقال: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ¹⁷

Artinya “Rasulullah SAW ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan atau profesi apa yang paling baik. Rasulullah ketika itu menjawab, usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati”

¹⁴ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.349

¹⁵ *ibid*, h. 24

¹⁶ *ibid*, h.36

¹⁷ Abu Bakar Ahmad bin Husain Al-Baihaqi, *Sunan Al-Baihaqi*, juz.2, h.462

d Macam-macam dan pembatalan jual beli

Dalam Hukum Islam ada beberapa macam jual beli, hal itu dapat dilihat dari segi hukum, harga serta berdasarkan jenis barang pengganti.

Adapun bentuk jual beli berdasarkan dari segi huku antara lain;

- 1) Jual beli *s}ah}ih}*, yaitu jual beli yang disyari'atkan, serta dapat memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan dalam syara', bukan milik orang lain.
- 2) Jual beli fasid, yaitu jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukun.¹⁸

Adapun jika hal itu dilihat dari segi harga jual dan harga beli adalah;

- 1) Jual beli *musa>wamah*, yaitu jual beli biasa dimana penjual memasang tanpa memberi tahu si pembeli berapa keuntungan yang diambil
- 2) Jual beli *tauliyah*, yaitu menjual dengan harga beli tanpa mengambil keuntungan sedikitpun seolah-olah si penjual menjadikan si pembeli sebagai wakilnya atas barang.
- 3) Jual beli *mura>bah}ah*, yaitu jual beli yang menjual harga asal ditambah margin keuntungan yang telah disepakati
- 4) Jual beli *muwafad}ah*, yaitu jual beli yang menjual dengan harga lebih rendah dari harga beli.

Dan beberapa bentuk jual beli berdasarkan barang pengganti antara lain:

¹⁸ Ahmad Hafizh Dasuki, *Suplemen Ensiklopedi Islam*, h. 296

- 1) Jual beli *muqayadah* yaitu jual beli dimana barang ditukar dengan barang
- 2) Jual beli *mutlak* yaitu jual beli dimana barang ditukar dengan uang.
- 3) Jual beli *s'arf* yaitu jual beli valuta asing, dimana uang ditukar dengan uang¹⁹

Adapun pembatalan dalam jual beli diantaranya adalah;

- 1) Hal itu terkait dengan kecakapan bertindak hukum kedua belah pihak
- 2) Terkait dengan lafal atau ijab dan qabul
- 3) Dengan barang yang diperjual belikan
- 4) Serta dengan sifat, syarat, larangan syara' dan rukun yang telah ditentukan.²⁰

2. Sewa menyewa (*ija>rah*)

Dalam bahasa Arab sewa menyewa lebih dikenal dengan kata *al-ija>rah* yang berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-Ija>rah* yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.²¹ Sedangkan *ija>rah* itu sendiri bermakna akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.²²

¹⁹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, h. 22,29

²⁰ Ahmad Hafizh Dasuki, *Suplemen Ensiklopedi Islam*, h. 297

²¹ Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori dan Praktek*, h. 117

²² Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, h. 29

Sedangkan menurut Hanafiyah *ija>rah* atau sewa menyewa merupakan akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.²³

Maka dari pengertian diatas yang dimaksudkan dengan sewa menyewa yaitu pengambilan manfaat atas suatu barang atau benda tertentu. Dengan perkataan lain terjadinya perpindahan manfaat terhadap suatu barang dari orang yang satu kepada yang lain.

a Rukun dan Syarat Sewa

Menurut Mazhab Hanafi bahwa rukun *ija>rah* (sewa menyewa) hanya satu yaitu ijab dan qobul (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa), sedangkan menurut ulama' Jumhur berpendapat bahwa rukun *ija>rah* itu ada empat yaitu orang yang berakal, sewa atau imbalan, manfaat dan *s}igat* (ijab dan qobul).

Sedangkan syarat akad *ija>rah* adalah;

- 1) Bagi kedua belah pihak harus berakal dan baligh
- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad harus menyatakan kerelaannya melakukan *ija>rah*
- 3) Manfaat barang yang menjadi obyek *ija>rah* harus diketahui secara jelas
- 4) Obyek *ija>rah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, h. 114

5) Obyek *ija>rah* itu suatu barang yang dihalalkan oleh syara'²⁴

b Dasar Hukum Sewa Menyewa

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِّ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
(القصص: ٢٦)

Artinya “Seorang dari wanita berkata:”Wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya” (Al-Qas{as}: 26)²⁵

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ (الطلاق: ٦)

Artinya “Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka” (Al-Thalaq: 6)²⁶

Dalam surat Al-Baqarah ayat 233 juga dijelaskan

وَإِنْ إرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ

Artinya “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran menurut yang patut”²⁷

Serta dalam riwayat Bukhari dan Muslim disebutkan;

أَنَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ احْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ رَوَاهُ الشَّيْخَانُ

Artinya “Sesungguhnya Rasulullah SAW, pernah berbekam kepada seseorang dan beliau memberi upah tukang bekam itu”. (Riwayat Bukhari dan Muslim)²⁸

²⁴ Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 231-233

²⁵ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.310

²⁶ Ibid, h. 446

²⁷ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 28

²⁸ Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, h. 285

Begitu juga dalam sebuah h}adis| yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi;

أَعْطُوا الْأَجِيرَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya “Berilah upah kepada orang yang kamu pakai tenaganya sebelum keringatnya kering”²⁹

Begitu juga dengan h}adis| yang diriwayatkan oleh bukhari dan muslim

إِحْتَجَمَ وَاَعْطَ الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya “Berbekamlah kamu kemudian berilah upah kepada tukang bekam itu”³⁰

c Macam-macam dan pembatalan sewa

Ada dua macam bentuk *ija>rah* dilihat dari obyek yang disewakan yaitu;

- 1) *Ija>rah* manfaat yaitu *ija>rah* yang terkait dengan harta benda
- 2) *Ija>rah* pekerjaan yaitu *ija>rah* yang terkait dengan jasa yang diberikan seseorang.

Sedangkan secara garis besarnya *ija>rah* terbagi atas dua bentuk yaitu:

- 1) *Ija>rah Mutlaqah* yaitu proses sewa-menyewa yang biasa ditemui dalam kehidupan sehari-hari

²⁹ Al-Qazwari, *Sunan Ibnu Majah*, juz.2, h. 20

³⁰ As-Sjistani, *Sunan Abu Daud*, h. 473

2) *Ija>rah Al-muntahia Bittamlik* yaitu sebagaimana dijelaskan di awal bab bahwa *ijarah al-muntahia bittamlik* merupakan suatu kontrak sewa menyewa yang diakhiri dengan penjualan, dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan, sehingga sebagian uang sewa merupakan pembelian atas barang secara berangsur. *Ija>rah* ini bertujuan untuk pengadaan barang dan pembiayaan impor, karena dalam bentuk ini bank setelah membiayai pengimporan barang sesuai dengan pesanan nasabah atau secara murabahah langsung menyewakannya kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran nasabah memiliki aset tersebut.³¹

Pada dasarnya *ija>rah* lahir sesudah ada perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan penyewa, perjanjian tersebut dapat berbentuk lisan, tulisan dan syarat. Berlakunya *ijarah* selama waktu yang telah disepakati atau yang dijanjikan oleh kedua belah pihak, karena pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian yang lazim dan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut tidak berhak membatalkan perjanjian, karena hal tersebut termasuk perjanjian timbal balik, dan jika hal itu terjadi maka akan merugikan salah satu pihak.

Dan Bahkan menurut sebagian Ulama' selain Hanafi berpendapat jika salah satu pihak yang menyewakan atau penyewa

³¹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, h. 35-36

meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa masih ada, sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan kepada ahli warisnya.

Menurut Jumhur Ulama' mengemukakan bahwa penyebab akad sewa-menyewa batal antara lain;

- 1) Terjadinya aib pada barang sewaan
- 2) Rusaknya barang yang disewakan
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan
- 4) Tidak terpenuhinya manfaat barang yang diakadkan atau berakhirnya masa perjanjian
- 5) Akad *ija>rah* tidak dapat batal dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad, karena barang yang disewakan dapat diambil manfaat dan boleh diwariskan. Akan tetapi menurut madzhab Hanafi dengan wafatnya orang yang berakad maka batal akad sewa-menyewa tersebut, karena sewa-menyewa tidak dapat diwariskan.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 *Ija>rah Al-muntahia Bittamlik* (IMBT) disebut juga dengan istilah *ijarah wa iqtina'*, sedangkan dalam PAPSI dipergunakan istilah *Ija>rah Al-muntahia Bittamlik* (IMBT) dengan pertimbangan yang lebih dikenal perbankan internasional dalam mengembangkan proses yaitu sewa yang diakhiri dengan opsi

kepemilikan. Sedangkan *ija>rah wa iqtina* menimbulkan persepsi adanya sewa dan kepemilikannya yang dilakukan secara bersama.³²

B. Landasan Hukum *Ija>rah Al-muntahia Bittamlik* (IMBT)

Mengenai landasan hukum *ija>rah al-muntahia bittamlik* (IMBT) yang telah ditentukan dalam Hukum Islam disyaratkan dalam al-Qur'an dan Hadits. Dalam al-Qur'an surat al-Zuhurf ayat 32 dijelaskan;

أَمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

Artinya “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Begitu juga dalam surat al-Qashash ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦) قَالَ إِيَّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْتُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧)

Artinya “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".

³² Biro Perbankan Syari'ah, BI, *Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah Indonesia*, h.115

“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".

Dalam h}adis| yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدٍ بْنُ عَطِيَّةِ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

Artinya “Diriwayatkan oleh Abbas bin Wahid Dimasqi dari Wahhab ibnu Sa’idin Athiyyatu Salamiyyu dari Abdurrahman bin Zaid dari Aslam, dari bapaknya dari Abdillah bin Umar, berkata Rasulullah SAW Berilah upah kepada orang yang kamu pakai tenaganya sebelum keringnya kering”. (HR. Ibnu Majah)³³

Dalam h}adis| lain juga disebutkan, yang diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ زُرَيْعٍ عَنْ خَالِدٍ عَنْ عِكْرَمَةَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ إِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةَ لَمْ يُعْطِهِ

Artinya “Diriwayatkan oleh Musaddadu, diriwayatkan oleh Yazid bin Zura’in an-Kholidi an-Ikrimah ibnu Abbas r.a berkata Rasulullah SAW pernah berbekam (diambil darahnya) dan memberi upah kepada orang yang mengambil darahnya itu dan seandainya upah itu haram pasti beliau tidaklah memberikannya”.³⁴(HR. Abu Daud)

³³ Muhammad Fawa'id Abdul Bawi, *Sunan Ibnu Majah*, Juz.2, h.817

³⁴ Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, juz.2, h. 473

C. Rukun dan Syarat *Ija'rah Al-Muntahia Bittamlik*

Adapun syarat dan rukun dari perjanjian *ija'rah al-muntahia bittamlik* adalah sebagai berikut:

1. Adanya *mu'jir* dan *musta'jir* yaitu yang melakukan akad sewa beli

Mu'jir adalah orang yang memberikan pembiayaan atau pihak yang membiayai keinginan *musta'jir* untuk memperoleh barang, dalam hal ini adalah bank.

Sedangkan *musta'jir* (nasabah) adalah pihak yang mengajukan permohonan pembiayaan kepada *mu'jir* untuk memperoleh barang yang diinginkan. Disyaratkan kepada keduanya yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap dan saling meridhoi.

Bagi orang yang berakad *ija'rah al-muntahia bittamlik* disyaratkan mengetahui manfaat dari barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan antara keduanya.

2. *Sjigat* adalah ijab qabul antara *mu'jir* dan *musta'jir* mengenai perjanjian sewa beli.
3. Barang yang disewakan, disyaratkan pada barang yang hendak disewakan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Hendaknya barang yang menjadi objek sewa beli dapat dimanfaatkan kegunaannya.

- b. Manfaat dari barang yang disewa adalah perkara yang makbul (boleh) menurut syara' dan bukan suatu barang yang dilarang oleh syara' (diharamkan).
 - c. Benda yang disewakan kekal 'ain (zat) nya hingga waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak menurut perjanjian akad.³⁵
4. *Suplier* adalah pihak yang menyediakan barang sesuai dengan perjanjian antara *mu'jir* dan *musta'jir*.

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Mu'amalah*, h. 117-118

D. Batalnya Perjanjian *Ija>rah Al-Muntahia Bittamli>k*

Batalnya perjanjian *ija>rah al-muntahia bittamli>k* tidak jauh berbeda dengan apa yang membatalkan perjanjian *ija>rah* biasanya yaitu:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan
2. Rusaknya barang yang disewakan
3. Rusaknya barang yang diupahkan
4. Tidak terpenuhinya manfaat barang yang diakadkan atau berakhirnya masa perjanjian
5. Pihak penyewa tidak mampu membayar barang sewaan sesuai dengan apa yang telah disepakati kedua belah pihak.

E. Macam-Macam Bentuk *Ija>rah Al-Muntahia Bittamli>k*

Adapun bentuk-bentuk *ija>rah al-muntahia bittamli>k* adalah sebagai berikut:³⁶

1. *Al-Bai' wal Ija>rah Al-Muntahia Bittamli>k* (IMBT) dengan janji untuk menjual barang tersebut diakhir masa sewa.

Yaitu di mana nasabah membutuhkan jasa penyewaan barang saat ini selama beberapa bulan dan ingin memiliki barang tersebut di akhir masa sewa, serta karenanya nasabah tidak mempunyai kemampuan membayar sewa secara sekaligus dimuka (tunai) dan nasabah hanya mampu membayar sewa secara bulanan selama masa sewa.

³⁶ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam*, h. 158-174

Maka dengan kondisi itulah akad perjanjian *ija>rah al-muntahia bittamlik* digunakan oleh bank dengan janji untuk menjual barang di akhir masa sewa.

2. *Al-Bai' wal Ija>rah Al-Muntahia Bittamli>k* untuk memberi barang secara hibah di akhir masa sewa

Hal ini tidak jauh berbeda dengan bahasan di atas dimana nasabah membutuhkan jasa penyewaan barang saat ini selama beberapa bulan dan ingin memiliki barang tersebut di akhir masa sewa. Artinya seorang nasabah ingin menyewa mobil selama 12 bulan dan memilikinya diakhir masa sewa, penyewa hanya mampu membayar sewa secara cicilan sebesar 15jt/bln yang jika diakumulasikan menjadi 180.000.000, sedangkan cash out yang dikeluarkan oleh bank hanya sebesar 150.000.000, hal itu dianggap bahwa penyewa lebih mampu dibandingkan dengan bentuk *ijarah al-muntahia bittamli>k* yang nomor satu.

3. *Ija>rah Al-Muntahia Bittamli>k* Paralel

Ija>rah ini sama pengertiannya dengan *ija>rah al-muntahia bittamli>k* secara mutlak yaitu merupakan suatu kombinasi antara sewa menyewa (*ija>rah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa, akan tetapi terdapat sedikit tambahan yaitu dimana bank bertindak sebagai penyewa barang yang kemudian barang tersebut disewakan kembali kepada nasabah dengan janji akan menjual atau menghibahkan barang tersebut diakhir masa sewa.

4. Pembiayaan *Ija'rah Al-Muntahia Bittamlik* (IMBT) dengan sumber dana dari *Restricted Investment Account* (RIA), investasi terikat terhadap sektor atau proyek

yaitu pembayaran nasabah tidak harus dilakukan setiap bulan, akan tetapi hal itu dapat dilakukan dengan jangka waktu tertentu yaitu tiga bulan. Dalam hal ini akad yang di gunakan yaitu akad *ija'rah al-muntahia bittamlik* paralel baik itu pembelian diakhir masa sewa atau hibah diakhir masa sewa.