

BAB II

AKAD DAN *IJARAH* DALAM HUKUM ISLAM

A. AKAD DALAM HUKUM ISLAM

1. Pengertian Akad

a. Menurut Bahasa

Akad yang berasal dari kata *al-‘Aqd* jamaknya *al-‘Uqūd* menurut bahasa mengandung arti *ar-Rabṭ*. *ar-Rabṭ* yang berarti, ikatan, mengikat.⁹

Menurut Mustafa az-Zarqa’ dalam kitabnya *al-Madkhal al-Fiqh al’Amm*, bahwa yang dimaksud *ar-Rabṭ* yang dikutip oleh Ghufron A. Mas’adi yakni : “*Menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.*”¹⁰

Selanjutnya akad menurut bahasa juga mengandung arti *ar-Rabṭu wa asy-syaddu*,¹¹ yakni ikatan yang bersifat indrawi (*ḥissī*) seperti mengikat sesuatu dengan tali atau ikatan yang bersifat ma’nawi seperti ikatan dalam jual beli.

⁹ Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, cet. III (Jakarta: Mutiara, 1964), hal. 112

¹⁰ Mustafa az-Zarqa’, *al-Madkhal al-Fiqh al-‘āmm*, jilid I (Beirut: Dārul Fikri, 1967 – 1968), hal. 291. Dikutib oleh Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, cet. I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 75

¹¹ Abd. Ar-Rahmān bin ‘Aid, *‘Aqad al-Muqāwalah*, cet. I (Riyad: Maktabah al-Mulk, 2004) hal. 25.

Dari berbagai sumber bahwa pengertian akad menurut bahasa intinya sama yakni akad secara bahasa adalah pertalian antara dua ujung sesuatu.

b. Menurut Istilah

Pada Bab terdahulu telah disinggung tentang pengertian akad pada umumnya. Adapun pengertian akad menurut istilah yakni terdapat definisi beragam, diantaranya ;

- 1) Yang dikemukakan oleh Ibnu ‘Abidin dalam kitabnya *Radd al-Mukhtār ‘ala ad-Dur al-Mukhtār* yang dikutip oleh Nasrun Haroen. Definisi akad yakni : Pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.¹²
- 2) Definisi yang dikemukakan oleh wahbah al Juḥaili dalam kitabnya *al Fiqh Al Islāmi Wa Adillatuh* yang dikutip oleh Rachmat Syafei.¹³

Artinya : “*Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.*”

¹² Nasrun Haroen, *Fiqh Mu’amalah*, cet. III (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 97.

¹³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, cet. III (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hal. 43.

- 3) Definisi yang dikemukakan oleh ‘Abdul Rahmān bin ‘Aid dalam karya ilmiahnya *‘Aqad al-Muqāwalah* yakni :¹⁴

Yang maksudnya : *Pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat pada segi yang tampak dan berdampak pada obyeknya.*

- 4) Menurut Ḥasbi Aṣ-Ṣiddīqī definisi akad ialah : *perikatan antara ijab dengan qabul secara yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridlaan kedua belah pihak.*¹⁵

Dari definisi-definisi akad tersebut di atas dapat diketahui bahwa akad tersebut meliputi subyek atau pihak-pihak, obyek dan ijab qabul.

2. Dasar – dasar Akad

Adapun dasar-dasar akad diantaranya :

- a. Firman Allah dalam Al Qur’an Surat Al Maidah ayat 1 yakni :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : *hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*¹⁶

¹⁴ Abd. Ar-Rahmān bin ‘Aid, *‘Aqad al-Muqāwalah*, cet. I (Riyad: Maktabah al-Mulk, 2004), hal. 26.

¹⁵ Ḥasbi Aṣ-Ṣiddīqī. *Pengantar Fiqh Mu’amalah*, cet.II. (Jakarta: PT. Bulan Bintang. 1984), hal. 21.

¹⁶ Depag RI., *Al Qur’an dan Terjemahan*, (Semarang: CV Toha Putra Semarang, 1989), hal. 156.

Maksud ” “ “adalah bahwa setiap mu'min

berkewajiban menunaikan apa yang telah dia janjikan dan akad-kan baik berupa perkataan maupun perbuatan, selagi tidak bersifat menghalalkan barang haram atau mengharamkan barang halal. Dan kalimat tersebut adalah merupakan asas '*Uqūd*'.¹⁷

b. Dalam kaidah fiqh dikemukakan yakni :

Yang maksudnya : *Hukum asal dalam transaksi adalah keridlaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan*.¹⁸

Maksud keridlaan tersebut yakni keridlaan dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridlaan kedua belah pihak.

3. Macam – macam Akad

Macam-macam akad dalam fiqh sangat beragam, tergantung dari aspek mana melihatnya. Seperti dalam kitab Mazhab Hanafi sejumlah akad disebutkan menurut urutan adalah sebagai berikut :

¹⁷ Abubakar, Bahrūn. dkk., *Terjemahan Tafsir Al Marāghī Juz. VI*, Cet. II (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1993), hal 81.

¹⁸ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Cet. I (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 130.

1. *al-Ijārah*,
2. *al-Istisna*,
3. *al-Bai'*,
4. *al-Kafālah*,
5. *al-Hiwālah*,
6. *al-Wakālah*,
7. *al-Sulh*,
8. *al-Syarīkah*,
9. *al-Muḍārabah*,
10. *al-Hibah*,
11. *al. Rahn*,
12. *al-Muzāra'ah*,
13. *al-Mu'āmalah (al-musāqāt)*,
14. *al-Wadī'ah*,
15. *al-'Ariyah*,
16. *al-Qismah*,
17. *al-Waṣōya*,
18. *al-Qard*.¹⁹

¹⁹ Asmuni, "Akad Dalam Perspektif Hukum Islam (Sebuah Catatan Pengantar)", Makalah disampaikan pada acara Pelatihan Kontraktual Mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, diselenggarakan MSI UII Yogyakarta tanggal 09 – 10 Februari 2007.

Dari macam-macam akad tersebut di atas penyusun hanya membatasi satu akad yang berkaitan dengan penelitian ini yakni Akad *Ijārah*.

4. Rukun – Rukun Akad

Unsur-unsur akad sama maksudnya dengan rukun-rukun akad. Rukun dimaksudkan unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang menjadi bagian-bagian yang membentuknya.

Terbentuknya akad karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad ada empat yakni :

- a. Para pihak yang membuat akad
- b. Pernyataan kehendak dari para pihak
- c. Obyek akad
- d. Tujuan akad.²⁰

Tujuan akad tersebut adalah tambahan ahli-ahli hukum Islam modern yang merupakan hasil ijtihad ahli-ahli hukum kontemporer

²⁰ Syamsul Anwar, “*Hukum Perjanjian Syariah*”, Makalah disampaikan dalam rangka Stadium General Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, diselenggarakan F.H. UMY, Yogyakarta tanggal 14 Maret 2006, hal. 12

dengan melakukan penelitian induktif dengan disyaratkan tidak bertentangan dengan syara'.

5. Syarat – syarat Akad

Ada beberapa macam syarat akad yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat memberikan dan syarat keharusan.

a) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad menjadi batal. Syarat itu terbagi atas dua bagian :

1. Umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.
2. Khusus, yakni syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak diisyaratkan pada bagian lainnya.

b) Syarat Sah Akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang di isyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak. ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. *Ulama Hanafiyah* mensyaratkan terhindarnya seseorang dari lima kecacatan dalam jual beli yaitu

- Kebodohan
- Paksaan
- Pembatasan waktu
- Perkiraan ada unsur kemadaratan
- Syarat-syarat jual beli rusak

c) Syarat pelaksanaan akad

Ada dua syarat yaitu *kepemilikan* dan *kekuasaan*, *kepemilikan* adalah sesuatu yang dimiliki oleh seorang sehingga ia bebas beraktifitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara' sedangkan *kekuasaan* adalah kemampuan seseorang dalam bertasharuf sesuai dengan diri sendiri ataupun sebagai penggantian.

d) Syarat kepastian hukum (luzum)

Dasar dalam akad adalah kepastian syarat luzum dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa *khiyār* syarat. jika luzum tampak, maka akad batal atau dikembalikan.²¹

6. Berakhirnya Akad

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak

²¹ Rahmad, Syafei, , *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia. 2004), hal. 64-65

yang terikat dalam akad tersebut. Namun demikian berakhirnya akad dapat dilakukan apabila :

1. Jangka waktu perjanjian telah berakhir lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (waktu terbatas). Maka jika telah jatuh tempo yang telah diperjanjikan berakhir. Dasar hukum al-quran surat *at-Taubah* ayat 4 :²²

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ مُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian) mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”

²² Depag. RI, *Alquran dan Terjemahan*, (Semarang : CV Toha Putra Semarang, 1989), hal. 278

2. Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian atau berkhianat, Maka pihak lain dapat membatalkan akad. Sebagaimana disebutkan dalam al-quran surat *at-Taubah* ayat 7 :²³

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا
الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ ط فَمَا اسْتَقَمُوا لَكُمْ
فَأَسْتَقِيمُوا هُمْ ع إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : "Bagaimana bisa ada perjanjian (aman) dari sisi Allah dan Rasul-Nya dengan orang-orang musyrikin, kecuali dengan orang-orang yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidilharam? maka selama mereka berlaku lurus kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa."

B. IJARAH DALAM HUKUM ISLAM

1. Pengertian *Ijārah*

Ijārah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.²⁴

²³ *Ibid*, hal. 278

²⁴ Habib Nazir & Muh. Hasan, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan S yari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hal. 246.

Menurut Sayyid Sabiq, *Ijārah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²⁵

Dengan demikian pada hakikatnya *Ijārah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *Ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalam Hukum Islam ada dua jenis *Ijārah*, yaitu²⁶:

- a. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*; pihak pekerja disebut *ājir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *Ijārah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*; pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajjir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah Jilid 13*, (Beirut: Dar al-Kitab al-Araby, 1983), hal. 177.

²⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007), hal.99.

Ijārah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syari'ah, sementara *Ijārah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syari'ah.

2. Dasar *Ijārah*

Ijārah sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan Hadits. Konsep ini mulai dikembangkan pada masa Khalifah Umar bin Khathab yaitu ketika adanya sistem bagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari Khalifah Umar yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslim di wilayah yang ditaklukkan. Dan sebagai langkah alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan pembayaran *kharrāj* dan *jizyah*.

Adapun yang menjadi dasar hukum *Ijārah* adalah²⁷ :

a. Al-Qur'an surat al-Zukhruf : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا^{٢٧} وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ .

²⁷ Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Untuk Lembaga Keuangan Syari'ah, 2001 DSN/MUI/BI. hal.54

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.”

b. Surat Al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

c. Surat Al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ

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".

- d. Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad saw. Bersabda²⁸ :

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

- e. Hadis riwayat Abd.Razaq dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad saw. Bersabda²⁹:

“Barangsiapa yang mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

- f. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
g. Kaidah fiqh

Yang maksudnya : *“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

- h. Kaidah fiqh

Yang maksudnya : *“Menghindarkan mafsadat (kerusakan/bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”*

²⁸ Ibnu Hajar, Asqalani, *Bulughul Maram, Bab Musaqāt dan Ijārat*, hadis ke 8, (Surabaya: Shahabah Ilmu), hal. 195.

²⁹ *Ibid*, hadis ke 9, hal. 195.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

1. Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah³⁰ :
 - a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa), adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir/muajjir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
 - b. Objek akad, yaitu *ma'jūr* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa).
 - c. Sighat yaitu ijab dan qabul.
2. Syarat *Ijārah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut :
 - a. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
 - b. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
 - c. Akad *Ijārah* dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *Ijārah* masih tetap berlaku.

³⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007). hal. 99

- d. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSNMUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah* ditetapkan³¹:

1. Rukun dan Syarat *Ijarah* :
 - a. Pernyataan ijab dan qabul.
 - b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) : terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (Lessee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
 - c. Objek kontrak : pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
 - d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *Ijārah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
 - e. Sighat *Ijārah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik aset

³¹ Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI dan BI (www.mui-online.org).

(lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

2. Ketentuan Objek *Ijārah* :

- a. Objek *Ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahālah* (ketidak-tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *Ijārah*.

- h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah* :
- Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa :
 - a. Menyediakan aset yang disewakan.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - c. Penjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
 - Kewajiban nasabah sebagai penyewa :
 - a. Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (materiil). Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

4. *Ijārah Muntahiya Bi At-Tamlik*

Al-Bai' wa al-Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-Bai'* dan akad *al-Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*. *Al-bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan *al-Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* merupakan kombinasi sewa menyewa (*Ijārah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa³².

Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa³³.

Dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*, 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 masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewaakan tersebut pada akhir masa sewa.

Adapun bentuk alih kepemilikan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* antara lain :

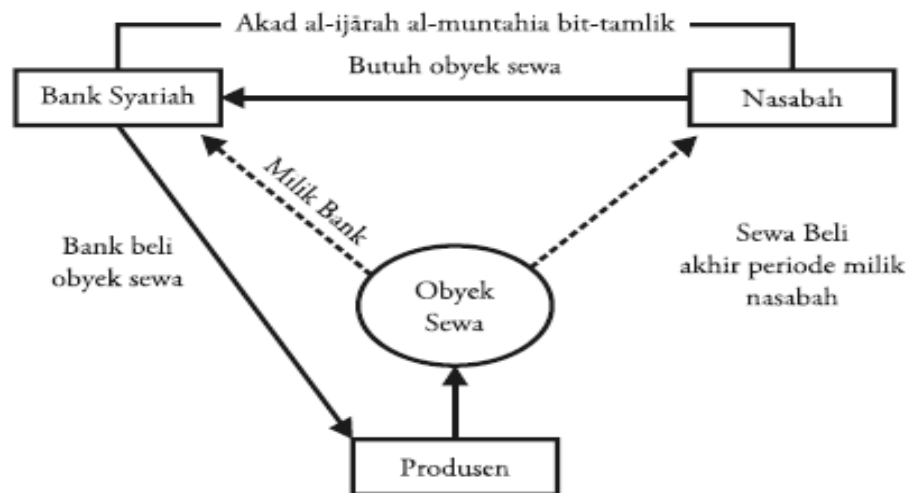
- a. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa.

³² Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), hal.149

³³ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007). hal.103

- b. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c. Harga ekuivalent dalam periode sewa, yaitu ketika membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
- d. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Dalam melakukan transaksi *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*, bank syariah melakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana skema berikut ini.



Apabila mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam PSAK no. 59 tentang akuntansi perbankan syariah, sebagaimana dikutip

Faqih Nabhan³⁴, maka ketentuan *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* sebagai berikut :

1. Objek sewa diakui sebesar biaya perolehan pada saat perolehan dan disusutkan sesuai dengan kebijakan penyusutan pemilik objek sewa untuk aktiva sejenis.
2. Pendapatan *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* diakui selama masa akad secara proporsional kecuali pendapatan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui penjualan secara bertahap maka besar pendapatan setiap periode akan menurun secara progresif karena adanya pelunasan bagian perbagian objek sewa.
3. Piutang pendapatan *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* diukur sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan.
4. Jika biaya akad dibebankan pemilik objek sewa maka biaya dialokasikan secara konsisten dengan alokasi pendapatan *Ijārah* atau *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* selama masa akad.
5. Pengakuan biaya perbaikan objek sewa adalah sebagai berikut:
 1. Biaya perbaikan tidak rutin, maka objek sewa diakui pada saat terjadinya.

³⁴ Faqih Nabhan, *Pengantar Akuntansi Bank Syariah: Implementasi PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) No. 59 dan PAPS (Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia) Tahun 2003*, (Salatiga: STAIN Salatiga Press. 2006), hal. 98

2. Jika penyewa melakukan perbaikan rutin, maka objek sewa dengan persetujuan pemilik membebaskan biaya kepada pemilik objek sewa dan diakui sebagai beban pada periode terjadinya perbaikan tersebut.
3. Dalam *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui penjualan secara bertahap biaya perbaikan objek sewa yang dimaksud dalam huruf (a) dan (b) ditanggung pemilik objek sewa maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.
6. Perpindahan hak milik objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui hibah diakui pada saat seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan objek sewa yang telah diserahkan kepada penyewa.
7. Perpindahan hak milik objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui penjualan objek sewa dengan harga sebesar sisa cicilan sewa sebelum berakhirnya masa sewa diakui pada saat penyewa membeli objek sewa. Pemilik objek sewa mengakui keuntungan atau kerugian atas penjualan tersebut sebesar selisih antara harga jual dan nilai buku bersih.

8. Pengakuan pelepasan objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* melalui pembayaran sekadarnya adalah sebagai berikut:
- a. Perpindahan hak milik objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan penyewa membeli objek sewa dari pemilik objek sewa.
 - b. Objek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik objek sewa.
 - c. Jika penyewa berjanji untuk membeli objek sewa tetapi kemudian memutuskan untuk tidak melakukan dan nilai wajar objek sewa ternyata lebih rendah dari nilai bukunya, maka selisihnya diakui sebagai piutang pemilik objek sewa pada penyewa.
 - d. Jika penyewa tidak berjanji untuk membeli objek sewa dan memutuskan untuk tidak melakukannya, maka objek sewa dinilai sebesar nilai wajar atau nilai buku mana yang lebih rendah. Jika nilai wajar objek sewa tersebut lebih rendah dari nilai buku, maka selisihnya diakui sebagai kerugian pada periode berjalan.

9. Pengakuan pelepasan objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui penjualan objek sewa secara bertahap adalah sebagai berikut:
- a. Perpindahan hak milik sebagian objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan penyewa membeli sebagian objek sewa dari pemilik objek sewa.
 - b. Nilai buku bagian objek sewa yang telah dijual dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik bagian objek sewa.
 - c. Pemilik objek sewa mengakui keuntungan atau kerugian sebesar selisih antara harga jual dan nilai buku atas bagian objek sewa yang telah dijual.
 - d. Jika penyewa tidak melakukan pembelian atas objek sewa yang tersisa maka perlakukan akuntansinya sesuai dengan ketentuan nomor 8 huruf c dan d.
10. Dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* jika objek sewa mengalami penurunan nilai permanen sebelum perpindahan hak milik kepada penyewa dan penurunan nilai tersebut timbul bukan akibat tindakan penyewa atau kelaianannya, serta jumlah cicilan *Ijārah* yang sudah dibayar melebihi nilai sewa yang wajar, maka selisih antara keduanya

diakui sebagai kewajiban kepada penyewa dan dibebankan sebagai kerugian pada periode terjadinya penurunan nilai.

11. Jika nasabah menjual aktiva kepada bank dan menyewanya kembali, maka perlakuan akuntansi bank sebagai pemilik objek sewa diterapkan.

Bank dapat juga berfungsi sebagai pihak yang menyewa, kemudian menyewakan objek sewa yang telah disewa bank kepada pihak lain. Apabila bank sebagai pihak penyewa, maka ketentuan akad *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* dan sebagaimana diatur dalam PSAK no. 59 adalah sebagai berikut :³⁵

1. Beban *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* diakui secara proporsional selama akad.
2. Jika biaya akad menjadi beban penyewa maka biaya tersebut dialokasikan secara konsisten dengan *Ijārah* atau *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* selama masa akad.
3. Jika biaya pemeliharaan rutin dan operasi objek sewa berdasarkan akad menjadi beban penyewa maka biaya tersebut diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Biaya pemeliharaan rutin dan operasi dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* melalui

³⁵ Faqih Nabhan, *Pengantar Akuntansi Bank Syariah: Implementasi PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) No. 59 dan PAPS (Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia) Tahun 2003*, (Salatiga: STAIN Salatiga Press. 2006), hal. 110

penjualan objek sewa secara bertahap akan meningkat secara progresif sejalan dengan peningkatan kepemilikan objek sewa.

4. Perpindahan hak milik objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* melalui hibah diakui pada saat seluruh pembayaran sewa *Ijārah* telah diselesaikan dan objek sewa telah diterima penyewa. Objek sewa yang diterima diakui sebagai aktiva penyewa sebesar nilai wajar pada saat terjadinya. Penerimaan objek sewa tersebut di sisi lain akan menambah:
 - a. Saldo laba, jika sumber pendanaan berasal dari modal bank.
 - b. Dana investasi tidak terikat, jika sumber pendanaan berasal dari simpanan pihak ketiga.
 - c. Saldo laba dan dana investasi tidak terikat secara proporsional, jika sumber pendanaan berasal dari modal bank dan simpanan pihak ketiga.
5. Perpindahan hak milik objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* melalui pembelian objek sewa dengan harga sebesar cicilan sewa sebelum berakhirnya masa sewa diakui pada saat penyewa membeli objek sewa. Penyewa mengakui objek sewa yang diterima diakui sebagai aktiva penyewa sebesar kas yang dibayarkan.

6. Pengakuan penerimaan objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* melalui pembayaran sekedarnya sebagai berikut:
 - a. Perpindahan hak milik objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa *Ijārah* telah diselesaikan dan penyewa membeli objek sewa dari pemilik objek sewa.
 - b. Objek sewa yang diterima diakui sebagai aktiva penyewa sebesar kas.
7. Pengakuan penerimaan objek sewa dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* melalui pembelian objek sewa secara bertahap adalah sebagai berikut:
 - a. Perpindahan hak milik sebagian objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa diselesaikan dan penyewa membeli sebagian objek sewa dari pemilik objek sewa.
 - b. Bagian objek sewa yang diterima diakui sebagai aktiva penyewa sebesar perolehan.
8. Objek sewa yang dibeli oleh penyewa disusutkan sesuai dengan kebijakan penyusutan.
9. Jika objek sewa mengalami penurunan nilai permanent sebelum perpindahan hak milik kepada penyewa dan penurunan nilai tersebut timbul bukan akibat tindakan penyewa atau kelalaiannya, serta jumlah cicilan sewa yang sudah dibayarkan

melebihi nilai sewa wajar, maka selisih antara keduanya (jumlah yang sudah dibayar penyewa untuk tujuan pembelian aktiva tersebut dan nilai sewa wajarnya) diakui sebagai piutang jatuh tempo penyewa kepada pemilik sewa dan mengoreksi beban *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*.

10. Jika bank menjual aktiva kepada nasabah dan menyewanya kembali, maka perlakuan akuntansi bank sebagai penyewa diterapkan sebagai berikut:

- a. Keuntungan atau kerugian penjualan aktiva diakui bank pada saat terjadinya transaksi penjualan jika penyewaan kembali dilakukan secara.
- b. Keuntungan atau kerugian penjualan aktiva dialokasikan sebagai penyesuaian terhadap beban *Ijārah* selama masa akad jika penyewaan kembali dilakukan secara *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*.

Pemilik objek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas *Ijārah* untuk menghindari resiko kerugian. Jumlah, ukuran, dan jenis objek sewa harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad. Perbaikan dan pemeliharaan atas obyek sewa yang dilakukan oleh penyewa, dapat bersifat perawatan rutin dan perbaikan yang bersifat tidak rutin. Dalam *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiya Bi at-*

Tamlīk, hak kepemilikan objek sewa masih menjadi milik pemilik objek sewa, bukan penyewa. Sehingga perbaikan dan pemeliharaan objek sewa sebenarnya masih menjadi tanggungan pemilik objek sewa. Perawatan yang rutin yang dilakukan oleh penyewa dengan persetujuan pemilik obyek dapat dibebankan kepada pemilik obyek sewa. Perbaikan yang dilakukan karena kerusakan objek sewa yang disebabkan oleh kesalahan penyewa tidak dapat dibebankan pada pemilik objek sewa. Apabila terjadi perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam *Ijārah Muntahiyah Bi at-Tamlīk* dapat dilakukan dengan hibah, penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa, penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, dan penjualan bertahap sebesar harga yang disepakati dalam akad.