

### BAB III

## KONTEKSTUALISASI PEMBIAYAAN MODAL KERJA IJARAH PADA BANK SYARIAH

Konteks perbankan syariah masa kini *Ijarah* saat ini sudah berkembang sehingga ada yang disebut sebagai *Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik* (IMBT). Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah mumtahiyyah bittamlik* (IMBT) memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan murabahah. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syari'ah masih terfokus pada produk-produk murabahah (prinsip jual-beli). Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli.

Perbedaan kedua jenis pembiayaan (*ijarah*/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil, dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik 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. Sedangkan dengan *ijarah*, bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

*Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.<sup>1</sup> Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

---

<sup>1</sup>Hasbi Ramli. *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta:Renaissance 2005), h.63

IMBT adalah perjanjian sewamenyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewakan kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.<sup>2</sup> Dan dalam Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, IMBT didefinisikan sebagai transaksi sewamenyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi pemindahan hak milik objek sewa.<sup>3</sup> Jika dilihat dari beberapa pengertian diatas, IMBT ini merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad jual-beli (*al-bai'*) dan akad sewa. Dengan demikian dapat dipahami IMBT adalah kombinasi antara akad sewa-menyewa dan jual-beli atau hibah/pemberian atas barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut di akhir masa sewa. Sehingga dalam transaksi yang menggunakan akad IMBT adanya pemindahan hak milik atas barang yang menjadi objek transaksi sewa-menyewa di akhir masa sewa.

Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* merupakan milik Perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
2. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
3. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
4. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;

---

<sup>2</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional, No.27/DSN-MUI/III/2002.

<sup>3</sup>Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, (Direktorat Perbankan Syariah: Bank Indonesia, 2008), h. B-12

<sup>4</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

5. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan
6. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya. Obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik*

antara lain:

- a. alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- b. alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- c. alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- d. alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- e. alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- f. mesin-mesin (*Machineries*);
- g. alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- h. gedung (*Building*);
- i. komputer; dan
- j. peralatan telekomunikasi atau satelit.

Banyak manfaat yang diperoleh dari menggunakan akad ini, bagi Bank sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dan memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.<sup>5</sup>Selain itu, bagi nasabah manfaat yang diperoleh yaitu memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.

---

<sup>5</sup>Muh. Ghafur Wibowo, *Potret Perbankan Syariah Terkini: Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah Terkini*, Yogyakarta: Biruni Press, 2007), h. 39

Menjalankan produk KPR, perbankan syariah dapat menggali akad yang dibolehkandalam Islam serta mengadopsi operasional KPR perbankan konvensional. Salah satu akad transaksi yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).

Akad IMBT ini dipandang sesuai untuk digunakan pada produk KPR karena akan memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memiliki rumah pada akhir masa sewa yang diberikan oleh bank syariah. Perpindahan hak kepemilikan objek sewa dengan cara sebagai berikut:

1. Hibah diakui sebagai aktiva sebesar nilai wajar dari objek sewa dan di sisi lain diakui sebagai pendapatan operasi lainnya
2. Pembelian sebelum berakhirnya jangka waktu dengan harga sebesar sisa pembayaran sewadiakui sebesar kas yang dibayarkan
3. Pembelian sebelumnya berakhirnya jangka waktu dengan harga sekadarnya diakui sebesarkas yang dibayarkan
4. Pembelian secara bertahap diakui sebesar harga perolehan.

#### **A. Berakhirnya Akad *Ijarah***

Para ulama fiqih menyatakan bahwa akad *al-ijarah* akan berakhir apabila:

1. Obyek hilang atau musnah seperti rumah terbakar atau baju yangdijahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir.
3. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad,karena akad *ijarah* menurut mereka tidak boleh diwariskan.Sedangkan menurut Jumhur

ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan *al-ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada halangan dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang banyak maka akadnya batal, salah satu uzur yang membatalkan akad menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak tersebut *mufliis*. Dan berpindah tempatnya penyewa seperti seseorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai penduduk desa pindah ke desa lain. Akan tetapi menurut jumhur ulama uzur yang boleh membatalkan akad *ijarah* itu hanya apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.<sup>6</sup>

Menurut peneliti mengenai akad *ijarah* yang berkaitan dengan pendapat ulama Hanafiyah berakhirnya akad *ijarah* dengan wafatnya salah seorang yang berakad adalah akad *ijarah* tetap bisa berjalan meskipun salah satu yang berakad itu wafat karena yang digunakan dari barang atau jasa yang disewakan adalah manfaatnya dari barang atau jasa tersebut.

## **B. Sebab Sebab Kepemilikan**

### 1. *Ihraz al-Mubahat* (penguasaan harta bebas)

*Ihraz al-Mubahat* adalah cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain. Misalnya, ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan pohon kayu di hutan, dan lain-lain. Upaya pemilikan suatu harta melalui *ihraz al-mubahat* harus memenuhi dua syarat, yaitu :

---

<sup>6</sup>Imam Al Kasani. *Al Bada'iu Ash Shana'T'u* , Jilid VII, (Beirut: Dar Al Fikr, Tt), h. 208.

- a) Tidak ada pihak lain yang mendahului melakukan *ihraz al-mubahat*.
- b) Penguasaan harta tersebut dilakukan untuk tujuan dimiliki.

## 2. *Al-khalafiyah* (penggantian)

Penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi pemilikan lama. *Khalafiyah* ini ada dua macam :

- a) *Khalafiyah syakhsy* „*an syakhsy* yaitu penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya pewarisan.
- b) *Khalafiyah syai*” „*an syaiin* yaitu penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadhmin* (pertanggunggaan) ketika seseorang merusakkan atau menghilangkan harta benda orang lain atau ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan penganiayaan terhadap pihak lain.<sup>7</sup>

## 3. *Al-aqd* (akad)

*Al aqd* adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan ketentuan syara” yang menimbulkan pengaruh terhadap obyek akad.

- a) *Al-Tawallud Minal Mamluk* (timbulnya kepemilikan dari benda yang dimiliki) Diantara sebab-sebab dan dasar-dasaryang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah : segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>8</sup>

## C. Bentuk Alih Kepemilikan *Ijarah*

1. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset di hibahkan kepada penyewa.

---

<sup>7</sup>Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999. h. 15

<sup>8</sup>Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, h. 15

2. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
3. Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
4. Bertahap selama periode sewa, Yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran sewa.<sup>9</sup>

#### **D. Aplikasi Pada Bank Syariah**

Aplikasi *ijarah* pada pembiayaan bank syariah ada 4 yaitu *ijarah* multimanfaat, dimana akad ini digunakan untuk pembelian manfaat barang, seperti sewa mobil, ruko ataupun peralatan. Dan juga manfaat jasa, berupa upah. Seperti biaya pendidikan dan juga pengobatan. Kedua *ijarah mutahiyyah bittamlik* yaitu penyewaan barang yang akhirnya menjadi pembelian barang oleh nasabah. Ketiga, *ijarah musyarakah mutanaqisah* (MMQ), *ijarah* ini dalam aplikasinya padaperbankan syariah yaitu KPR(Kredit Perumahan Rakyat) kongsi. Keempat yaitu *ijarah maushufah fi al-dzimmah* aplikasinya dalam bank syariah sama dengan *ijarah* MMQ namun letak perbedaannya yaitu jika bank MMQ itu KPR kongsi sedangkan *ijarah maushufah fi al-dzimmah* ini adalah KPR inden yaitu sewa rumah yang belum jadi (masih dibangun) atau rumah yang ingin disewa belum siap.

Mengingat kebutuhan masyarakat saat ini yang belum mampu melakukan pembelian dengan pembayaran secara tunai, maka akad *ijarah* ini dianggap sebagai salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh nasabah yang menjadi salah satu produk pembiayaan yang telah disediakan oleh perbankan syariah, sehingga

---

<sup>9</sup>Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2007), h. 103.

masyarakat tidak susah lagi memenuhi kebutuhan dengan melakukan pembelian namun bisa dilakukan dengan akad *ijarah* atau sewa menyewa.

#### **E. Perbedaan *Ijarah* dengan *Leasing***

Komar Andasasmita mendefinisikan bahwa *leasing* adalah menyangkut perjanjian-perjanjian yang dalam mengadakan kontrak bertitik pangkal dari hubungan tertentu diantara lamanya suatu kontrak dengan lamanya pemakaian (ekonomis) dari barang yang merupakan objek kontrak dan disepakati bahwa pihak yang satu (*lessor*) tanpa melepaskan hak miliknya menurut hukum berkewajiban menyerahkan hak nikmat dari barang itu kepada pihak lainnya (*lessee*) sedangkan *lessee* berkewajiban membayar ganti rugi yang memadai untuk menikmati barang tersebut tanpa bertujuan untuk memilikinya (*juridichie eigendom*).<sup>10</sup>

Pengertian *leasing* menurut surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan dan Industri Republik Indonesia No. KEP- 122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974, dan Nomor 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 adalah: "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa uang telah disepakati bersama".<sup>11</sup>

Menurut peneliti *leasing* adalah suatu kegiatan pembiayaan yang hampir sama dengan *ijarah* yaitu pihak *lessor* (pihak yang memberikan sewa atau yang

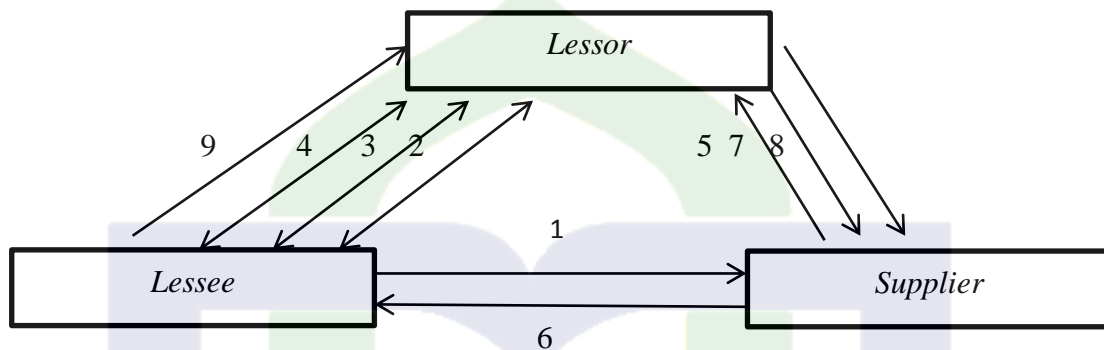
---

<sup>10</sup>Sri Susilo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakart: Salemba, 2001), h. 221.

<sup>11</sup>Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 258.



mempunyai barang) menyewakan barangnya kepada *lessee* (pihak yang menerima sewa) untuk dijadikan sebagai modal dan dimana pihak *lessee* harus membayar sewa atas barang tersebut sesuai kesepakatan. Mekanisme *ijarah* dan *leasing* hampir sama yaitu



Gambar 3.1 Mekanisme *leasing*.

Keterangan gambar:

1. *Lessee* menghubungi pemasok untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu penagihan, dan jaminan purna jual atas barang yang akan disewa.<sup>12</sup>
2. *Lessee* melakukan negosiasi dengan *lessor* mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal. Dalam hal ini, *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang tidak mengikat dari *lessor*.
3. *Lessor* mengirimkan *letter of offer* atau *commitment letter* kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang dibutuhkan *lessee* menandatangani dan mengembalikannya kepada *lessor*.
4. Penandatanganan kontrak *leasing* setelah semua persyaratan dipenuhi *lessee* dimana kontrak tersebut mencakup hal-hal : pihak-pihak yang terlibat, hak milik,

<sup>12</sup>Sigit Triandaru, Totok Budisantoso, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta :Salemba Empat, 2006), h. 191.

jangka waktu, jasa *leasing*, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas objek *leasing*, perpajakan jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya.

5. Pengiriman order beli kepada pemasok disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang disetujui.
6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai pesanan serta menandatangani surat tanda terima perintah bayar yang selanjutnya diserahkan kepada pemasok.
7. Penyerahan dokumen oleh pemasok kepada *lessor* termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. Pembayaran oleh *lessor* kepada pemasok.
9. Pembayaran sewa (*lease payment*) secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa *leasing* yang seluruhnya mencakup pengembalian yang dibiayai serta bunganya.<sup>13</sup>

*Ijarah* dan *Leasing* merupakan penyewaan, namun menurut peneliti perbedaan antara *ijarah* dan *leasing* adalah kalau *ijarah* merupakan sewa menyewa baik itu barang ataupun jasa sedangkan *leasing* merupakan sewa menyewa yang diperuntukkan hanya pada barang saja tidak dengan jasa.

Adiwarman Karim memberikan pandangan mengenai persamaan dan perbedaan *Ijarah* dengan *Leasing*; karena *Ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan *ijarah* ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal ihwal sewa-menyewa. Menyamakan *ijarah*

---

<sup>13</sup>Sigit Triandaru, Totok Budisantoso, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta :Salemba Empat, 2006), h. 191.

dengan leasing tidak sepenuhnya salah, namun tidak sepenuhnya benar pula. Karena pada dasarnya, walaupun terdapat kesamaan antara ijarah dan leasing, namun ada beberapa karakteristik yang membedakannya.<sup>14</sup> Sedikitnya ada lima aspek yang dapat kita cermati, yaitu sebagai berikut; objeknya, metode pembayarannya, perpindahan kepemilikannya, *lease purchase*, dan *sale and lease back*.

No	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1	<b>Objek:</b> Manfaat barang & Manfaat jasa	<b>Objek:</b> Manfaat barang saja
2	<b><i>Methods of Paymen:</i></b> <i>a. Contingen to performance</i> <i>b. Not contingent to performance</i>	<b><i>Methods of Paymen:</i></b> <i>Not contingent to performance</i>
3	<b>Transfer of Title:</b> <i>a. Ijarah: no transfer of title</i> <i>b. IMBT: promise to sell or hibah at the beginning of periode</i>	<b>Transfer of Title:</b> <i>a. Operating lease: no transfer no title</i> <i>b. Financial lease: option to buy or not buy, at the end of period</i>
4	<b>Lease Purchase/Sewa-Beli:</b> Bentuk leasing seperti ini haram karena akad-nya gharar, (yakni antara sewa dan beli).	<b><i>Lease-Purchase / sewa-beli</i></b> Ok
5	<b><i>Sale and lease back</i></b> Ok	<b><i>Sale and Lease Back</i></b> Ok

<sup>14</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta, The International Institut Of Islamic Thought Indonesia, 2003), h. 108

Tabel 3.1 Perbedaan dan Persamaan *Ijarah* dan *Leasing*.<sup>15</sup>

### 1. Objek

Objek yang disewakan *leasing* hanya berlaku untuk sewa menyewa barang saja. Jadi yang disewakan dalam *leasing* terbatas pada manfaat barang saja. Bila kita ingin mendapatkan manfaat tenaga kerja, kita tidak dapat menggunakan *leasing*. Di lain pihak, dalam *ijarah* objek yang disewakan bisa berupa barang maupun jasa/tenaga kerja. *Ijarah* bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang tersebut sewa menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/jasa disebut upah mengupah, jadi yang disewakan dalam *ijarah* adalah manfaat barang maupun manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari segi objeknya maka *ijarah* mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada *leasing*.

### 2. Metode Pembayaran<sup>16</sup>

Metode pembayarannya jika dilihat dari tabel 2.2 diatas , maka *leasing* hanya memiliki satu metode pembayarannya saja, yakni yang bersifat *not contingent to performance*. Artinya, pembayaran sewa pada *leasing* tidak tergantung terhadap kinerja objek yang disewa. Di lain pihak, dari segi metode pembayarannya *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent of performance*) dan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to performance*).

*Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa tersebut *ijarah*, gaji dan/atau sewa. Sedangkan *ijarah* yang pembayarannya tidak

<sup>15</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta, *The International Institut Of Islamic Thought Indonesia*, 2003), h. 108.

<sup>16</sup>Syarif As'a. *Al Ijarah - Sewa Guna Usaha (Leasing) Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Ekonomi Syariah.

tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ju'alah*, atau *success fee*. Contoh *ijarah yang not contingent to performance* sama dengan contoh Ahmad di atas. Sedangkan *ju'alah* misalkan sebagai berikut: Ahmad ingin pergi ke Bandung bersama keluarganya. Karena tidak ingin mengemudikan mobilnya sendiri, maka ia menghubungi perusahaan *travel*. Kepada perusahaan *travel*, Ahmad mengatakan, “Tolong antarkan saya beserta keluarga ke Bandung dengan mobil perusahaan Anda. Jika Anda bisa mengantarkan kami ke Bandung maka Anda akan saya bayar Rp. 500.000,-“. Dalam akad *ju'alah* di atas, pembayaran sewa tidak tergantung pada berapa lamanya mobil itu digunakan oleh si penyewa.

Pembayaran sewa tergantung pada apakah mobil tersebut dapat mengantarkan si penyewa ke Bandung atau tidak (tergantung kinerja). Bila ternyata mobil tersebut hanya mengantarkan sampai Bogor, maka Ahmad tidak perlu membayar. Contoh lain, misalnya, dalam upah-mengupah buruh bangunan, dikenal dua macam sistem: sistem upah harian dan system upah borongan. Upah harian ini adalah contoh *ijarah*, sedang upah borongan adalah contoh *ju'alah*.

### 3. Perpindahan Kepemilikannya (*Transfer of Title*)<sup>17</sup>

Aspek perpindahan kepemilikan, dalam *leasing* kita kenal ada dua jenis: *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset, baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam *financial lease*, diakhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewakan tersebut, jadi *transfer of title* masih berupa pilihan, dan dilakukan di akhir periode. Namun pada praktiknya (khusus di Indonesia), dalam *financial lease* sudahtidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli, karena

---

<sup>17</sup>Syarif As'ad. *Al Ijarah - Sewa Guna Usaha (Leasing) Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Ekonomi Syariah.

pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu sudah “dikunci” di awal periode. Di lain pihak, ijarah sama seperti *operating lease*, yakni tidak ada *transfer of title* baik di awal maupun akhir periode.

Akhir masa sewa bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal ijarah *muntahiya bittamlik* / IMBT (sewa yang diikuti dengan berpindahnyakepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Karenaitu dalam IMBT, pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya. Dengan demikian, ada dua jenis IMBT, yaitu:<sup>18</sup>

- a. IMBT dengan janji menghibahkkan barang di akhir periode sewa. (IMBT *with a promise to hibah*). Salah satu kemungkinan IMBT melalui hibah di akhir masa sewa adalah dengan memperhitungkan nilai jual dalam cicilan sewa untuk jangka waktu tertentu. Dengan demikian, kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa perlu masuk kepada sebuah kontrak baru. Juga tanpa pembayaran tambahan di luar angsuran terakhir dalam masa sewa.
- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa. (IMBT *with a promise to sell*). Sebuah perjanjian yang menyebutkan penyewa akan masuk pada kontrak jual-beli pada akhir masa *ijarah*. Perpindahan kepemilikan pada akhir masa ijarah jenis ini didasarkan pada asumsi bahwa pemberi sewa telah memperleh sewa lebih tinggi dari bayaran yang dibayarkan untuk sewa asset sejenis.

---

<sup>18</sup>Syarif As'ad. *Al Ijarah - Sewa Guna Usaha (Leasing) Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Ekonomi Syariah.

#### 4. *Lease Purchase*<sup>19</sup>

Variasi lainnya dari *leasing* adalah *lease-purchase* (sewa-beli), yakni kontrak sewa sekaligus beli. Dalam kontrak sewa-beli ini, perpindahan kepemilikan terjadi selama periode sewa secara bertahap. Bila kontrak sewa-beli ini dibatalkan, maka hak milik barang terbagi antara milik penyewa dengan milik yang menyewakan. Dalam syariah, akad *lease and purchase* ini diharamkan karena adanya *two in one* (dua akad sekaligus-*shafqatain fi al-shafqah*). Ini menyebabkan *gharar* dalam akad, yakni ketidakjelasan akad: apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.

Rasulullah SAW melarang dua akad berbeda terjadi dalam satu aktivitas muamalah. “Rasulullah SAW melarang (kaum muslimin) dua akad dalam suatu proses akad tertentu, “ demikian diriwayatkan oleh Imam Ahmad tentang larangan Rasulullah SAW. Hadits ini maksudnya adalah tidak boleh seseorang melakukan dua akad berbeda dalam suatu proses muamalah tertentu. Tidak boleh, misalnya, seseorang menyatakan “Saya menjual rumah saya ini kepada Anda dengan syarat anda menjual rumah anda yang di Puncak pada saya”, Saya menjual perusahaan ini pada anda dengan catatan anda menikahkan putri anda kepada saya”, atau “Saya menjual barang ini dengan harga 10 juta rupiah pada anda dengan cicilan selama 2 tahun, tetapi bila di tengah jalan anda tidak dapat melunasinya maka barang tersebut tetap menjadi milik saya dan uang yang telah anda berikan dianggap sebagai sewa barang selama anda menggunakannya.” Di dalam muamalah tadi terdapat dua akad sekaligus, menjual rumahnya sekaligus membeli rumah pembeli rumahnya dalam satu akad, menjual perusahaan sekaligus menikahi putri pembeli perusahaannya

---

<sup>19</sup>Syarif As’ad. *Al Ijarah - Sewa Guna Usaha (Leasing) Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Ekonomi Syariah.

dengan hanya satu akad, dan jual-beli sekaligus sewa dalam satu akad tertentu. Semua ini bertentangan dengan sikap Rasulullah SAW tadi.<sup>20</sup>

### 5. *Sale and Lease Back.*<sup>21</sup>

*Sale and lease-back* terjadi jika, misalnya, A menjual barang X ke B, tetapi karena A tetap ingin memiliki barang X tersebut, maka B menyewakannya kembali ke A dengan kontrak *financial lease*, sehingga A mempunyai pilihan untuk memiliki barang X tersebut di akhir periode. Kemudian, misalnya A menjual barang X seharga Rp 120 juta secara cicilan kepada B, dengan syarat bahwa B harus kembali menjual barang X tersebut kepada A secara tunai seharga 100 juta. Transaksi di atas haram hukumnya, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B kembali menjual barang tersebut kepada A. Dalam kasus di atas, disyaratkan bahwa akad 1 berlaku efektif bila akad 2 dilakukan. Penerapan syarat ini mencegah terpenuhinya rukun. Dalam istilah fikih, jual beli seperti ini dinamakan *bai al-'Inah*. Pada *bai' al-'inah* terjadi *ta'alluq*, karena itu transaksi ini haram.<sup>22</sup>

### F. Perbandingan IMBT dengan Produk Penyewaan Otomotif Konvensional

Ada beberapa hal yang membedakan antara *Ijarah Muntahia Bi Tamlik* (IMBT) dengan produk penyewaan otomotif konvensional, antara lain:<sup>23</sup>

1. Pada penyewaan konvensional mengandung perjanjian jual beli dan dilarang oleh Islam sedangkan ijarah hanya kontrak sewa.

<sup>20</sup>Kurnia, Hukum Syariah Seputar Leasing Atau Sewa Beli, [Http://Sewabeli.Info/HukumSyariah](http://Sewabeli.Info/HukumSyariah)- Seputar-Leasing-Atau-Sewa-Beli, (06 Juli 2020)

<sup>21</sup>Syarif As'ad. *Al Ijarah - Sewa Guna Usaha (Leasing) Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Jurnal Ekonomi Syariah.

<sup>22</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta, *The International Institut Of Islamic Thought Indonesia*, 2003), h. 107-114.

<sup>23</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z*, ( Jakarta:Gramedia Pustaka Utama,2009), h. 461-462.



2. Pada penyewaan konvensional semua kerusakan dan kerugian ditanggung penyewa. Dalam Islam penyewa hanya menanggung beban terkait pemakaian dan semua yang berkaitan dengan
  - G. kepemilikan akan ditanggung oleh pihak bank.
3. Biaya Asuransi tidak termasuk dalam kontrak (akad) penyewaan. Beban asuransi dari aset dibebankan pihak penyewa. Sedangkan dalam IMBT, Takaful harus menjadi tanggungan pihak yang menyewakan. Namun, pihak yang menyewakan bisa meningkatkan dengan kesepakatan pihak penyewa, uang sewanya guna menutup biaya takaful.
4. Pada kasus kehilangan atau kerusakan bila perusahaan asuransi tidak mengompensasi, maka nasabah tidak wajib membayar sisanya. Sedangkan bank Islam menanggung risiko penyelesaian tuntutan Takaful;
5. Jika kendaraan yang disewakan dicuri atau hancur total, pihak perusahaan penyewaan konvensional akan tetap menuntut uang sewa hingga tuntutan asuransi benar-benar selesai. Sedangkan di bawah sistem Islam, uang sewa adalah ganjaran untuk penggunaan aset yang disewakan, dan jika asetnya telah dicuri atau hancur, konsep penyewaan menjadi batal, dan bank Islam tidak dapat menggunakan uang sewa tersebut; dan
6. Dalam beberapa kebijakan penyewaan konvensional penyewa bisa memberhentikan penyewaan kapanpun. Pada ijarah penyewaan tidak bisa dihentikan secara sepihak. Dan dapat pula ditentukan dalam perjanjian bahwa jika pihak penyewa melanggar salah satu persyaratan dalam perjanjian, pihak yang menyewakan berhak menghentikan kontrak penyewaan secara sepihak.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), h. 461-462.

7. Dalam kebanyakan *financelease* kontemporer, ada sejumlah Ada biaya denda yang harus dibayarkan jika ada keterlambatan, pembayaran uang denda sewa dan menjadi pendapatan bagi institusi, ini di haramkan dalam Islam. Pada ijarah jika ada keterlambatan pembayaan maka akan di berikan pada dana sosial namun bank tidak dapat mengenakan keuntungan lagi.
8. Dibawah kontrak penyewaan, nama pada kendaraan secara otomatis akan dialihkan kepada nama nasabah pada saat periode penyelesaian penyewean. Sedangkan pada *ijarah*, nasabah tidak berkewajiban membeli kendaraan tersebut. Ia dapat membeli aset tersebut melalui penjualan formal jika hal ini dianggap bermanfaat.
9. Pembayaran uang tunai pada uang muka, pembayaran uang tunai pada premi asuransi di tahun pertama, serta pengeluaran asuransi, biaya uang sewa pada bulan pertama, dan lain-lain. Simpan pinjam pada perbankan

Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- b) manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
- c) manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
- d) manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;
- e) manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan

f) spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya. Obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlîk*.<sup>25</sup> antara lain:

- 1) alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- 2) alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- 3) alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- 4) alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- 5) alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- 6) mesin-mesin (*Machineries*);
- 7) alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- 8) gedung (*Building*);
- 9) komputer; dan
- 10) peralatan telekomunikasi atau satelit.

Banyak manfaat yang diperoleh dari menggunakan akad ini, bagi Bank sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dan memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.<sup>26</sup> Selain itu, bagi nasabah manfaat yang diperoleh yaitu memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam halmenggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlîk* dan merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.

---

<sup>25</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

<sup>26</sup>Muh. Ghafur Wibowo, *Potret Perbankan Syariah Terkini: Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah Terkini*, Yogyakarta: Biruni Press, 2007), h. 39

Menjalankan produk KPR, perbankan syariah dapat menggali akad yang dibolehkandalam Islam serta mengadopsi operasional KPR perbankan konvensional. Salah satu akad transaksi yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT). Akad IMBT ini dipandang sesuai untuk digunakan pada produk KPR karena akan memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memiliki rumah pada akhir masa sewa yang diberikan oleh bank syariah. Perpindahan hak kepemilikan objek sewa dengan cara sebagai berikut:

1. Hibah diakui sebagai aktiva sebesar nilai wajar dari objek sewa dan di sisi lain diakui sebagai pendapatan operasi lainnya
2. Pembelian sebelum berakhirnya jangka waktu dengan harga sebesar sisa pembayaran sewadiakui sebesar kas yang dibayarkan
3. Pembelian sebelumnya berakhirnya jangka waktu dengan harga sekadarnya diakui sebesarkas yang dibayarkan
4. Pembelian secara bertahap diakui sebesar hargaperolehan.