



Submitted: Jan 3, 2023

Revised: Marc 28, 2023

Published: May 9, 2023

Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah Al Muntahiya Bi Al Tamlik* di Baitul Tamwil Muhammadiyah

Bunga Desiana Pratami

Universitas Diponegoro Semarang

Daffi Sabil

Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

Corresponding Author:

bungadesya@students.undip.ac.id

Abstract

Ijarah muntahiya bittamlik is a lease agreement that involves a transfer of ownership at the end of the lease period. Ijarah muntahiya bittamlik aims to obtain the opportunity to obtain the right to control goods in terms of using the ijarah muntahiya bittamlik agreement. The purpose of the study discuss the implementation of the ijarah muntahiya bittamlik agreement, whether it is under the National Sharia Council Fatwa Number 27 / DSN-MUI / III / 2002. This study is a type of empirical juridical research, with a qualitative approach. Data sources consist of primary data obtained by observation and interview techniques with parties who make contracts at Baitut Tamwil Muhammadiyah (BTM) Pekalongan Regency. Secondary data in the form of research journals, books, and research results that are relevant to this study. Data is analyzed using qualitative descriptive techniques. The results of the study indicate that the ijarah muntahiya bittamlik agreement at BTM Kajen is generally by the National Sharia Council Fatwa Number 27 / DSN-MUI / III / 2002. However, specifically, its implementation in BTM Kajen is to carry out a sale and purchase agreement first to be used as the object of the ijarah muntahiya bittamlik agreement, then carry out the ijarah and ijarah muntahiya bittamlik agreements. Meanwhile, the Fatwa of the National Sharia Council states that the party carrying out the ijarah muntahiya bittamlik agreement must carry out the ijarah agreement first before carrying out the sale and purchase.

Keywords: *Fatwa, Ijarah, Buying and Selling, Muntahiya Bittamlik*

Abstrak

Ijarah muntahiya bittamlik adalah akad sewa menyewa yang terdapat pemindahan kepemilikan diakhir masa sewa. Ijarah muntahiya bittamlik bertujuan untuk memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad ijarah



muntahiya bittamlik. Tujuan penelitian membahas tentang implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik*, apakah sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002. Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris, dengan pendekatan kualitatif. Sumber data, terdiri dari data primer yang diperoleh dengan teknik observasi dan wawancara kepada pihak-pihak yang melakukan akad di Baitut Tamwil Muhammadiyah (BTM) Kabupaten Pekalongan. Data sekunder berupa jurnal penelitian, buku-buku dan hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini. Data di analisis dengan teknik deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen secara umum sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002. Namun secara spesifik, implementasinya di BTM Kajen adalah melakukan akad jual beli terlebih dahulu untuk dijadikan objek akad *ijarah muntahiya bittamlik*, kemudian melakukan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. Sedangkan Fatwa Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli.

Kata Kunci: *Fatwa, Ijarah, Jual-Beli, Muntahiya Bittamlik*

Pendahuluan

Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia terus berkembang pesat. Pada dasarnya koperasi simpan pinjam di Indonesia sering disebut dengan *Baitul Maal Wa-at Tamwil*. Pada tahun 2004 Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dikenal dengan sistem Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 91/kep/IV/M.KUKM/IX/2004 tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) (Hidayat, 2006) Kemudian pada tahun 2015 dikenal dengan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) dengan dasar Peraturan Menteri Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Syariah oleh Koperasi.

Menurut Undang-Undang Indonesia memberikan definisi tentang *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* dengan mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dalam undang-undang tidak di sebutkan secara jelas mengenai *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* akan tetapi klausa *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* berada dalam pembahasan penyaluran pembiayaan penyewaan. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 point f berbunyi: "Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah (UU RI Nomor 21, 2008)

Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* adalah akad bentuk baru yang tidak ditemukan dalam bentuk akad *musammaa*, akan tetapi karakteristiknya mempunyai kesamaan dengan akad *musamma* khususnya akad *ijarah*. Akad ini sudah memenuhi asas dalam perjanjian syariah seperti asas kebolehan, kebebasan manusia untuk melakukan inovasi dalam perkara muamalah, sesuai dengan kaidah fikih.

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: "Pada dasarnya, segala sesuatu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya" (az-Zuhaili, juz 1)

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) adalah koperasi yang

kegiatan usahanya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, serta mengelola zakat, infaq/sedekah, dan wakaf. Salah satu bentuk akad baru dari lembaga keuangan syariah yaitu akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT), *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) merupakan transaksi sewa menyewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi IMBT berakhir dengan alih kepemilikan objek sewa (Ascarya, 2013)

Baitut Tamwil Muhammadiyah Kajen dilatar belakangi oleh keinginan persyarikatan Muhammadiyah Cabang Kajen untuk sejauh mungkin menghindari hal-hal yang bersifat *subhat* dalam hal bermuamalat (bisnis) serta untuk memperoleh kesejahteraan lahir maupun bathin dengan prinsip dan perintah agama. Melalui surat Keputusan Yayasan Baitul Maal Muhammadiyah (YBMM) Jakarta No. 23/SKY/BMM/BTM/X/99 tanggal 12 Oktober 1999 yang merupakan kepanjangan tangan dari Pusat Hubungan Bank dengan Kelompok Swadaya Masyarakat (PHBK) Bank Indonesia maka pada tanggal 28 Nopember 1999 BTM Kajen secara resmi beroperasi. BTM Kajen yang dijadikan tempat untuk penelitian merupakan BTM pusat.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*Al- Ijarah Al Muntahiyah Bittambik*) yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang di sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa (Fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002). Pelaksanaan akad dalam BMT pasti ada beberapa masalah yang menyebabkan akad kurang berjalan lancar, diantaranya yaitu pembayaran angsuran yang tidak tepat waktu dan objek akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* dijual tanpa sepengetahuan pihak BMT. Kedua hal tersebut menjadikan praktik akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* kurang berjalan lancar.

Beberapa penelitian sebelumnya yang relevan telah dilakukan. Misalnya, penelitian Fauziah, N. D. (2016) yang membahas tentang implementasi akad ijarah muntahiya bittamlik di perbankan syariah. Penelitian Alwi, M. A. (2020), membahas tentang al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik (IMBT) dalam perspektif hukum ekonomi syariah dan aplikasinya sebagai produk perbankan syariah. Penelitian Muhayatsyah, A. (2019) juga membahas tentang analisis penerapan transaksi ijarah dan al ijarah al muntahiya bit tamlik pada bank syariah. Penelitian Ulya, H. N. M. (2018) tentang penerapan akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) pada transaksi lembaga keuangan syariah. Penelitian Chasanah, N. U., Ilmiah, D., & Rahmatika, A. N. M. (2020) yang membahas tentang penerapan akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) di bank bri syariah KCP Jombang.

Penelitian sekarang berbeda dengan penelitian sebelumnya dari sisi lokus dan fokus. Tujuan penelitian membahas tentang implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik*, apakah sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002.

Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif, perundang-undangan dan konseptual, yang merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum. Lokasi penelitian di kantor Baitul Tamwil Muhammadiyah Kabupaten Pekalongan. Teknik pengumpulan data, observasi, wawancara dan studi dokumen. Teknik analisis menggunakan model interaktif dengan tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Akad Ijarah muntahiya bittamlik di Baitul Tamwil Muhammadiyah

Kegiatan penyaluran dana kepada nasabah atau pembiayaan, salah satu jenis pembiayaan yang digunakan adalah akad ijarah muntahiya bittamlik. Akad *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan di BTM Kajen. Dalam implementasi pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen, selain melakukan akad ijarah, BTM juga melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* untuk pemindahan kepemilikan mobil yang dilakukan setelah selesai pembayaran sewa berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati. Kepemilikan mobil akan berpindah dari pihak BTM kepada nasabah sesuai dengan prosedur perjanjian yaitu pemindahan kepemilikan dilakukan setelah masa pembayaran sewa selesai. Namun dalam implementasi pembiayaan ini pihak BTM terlebih dahulu melakukan transaksi jual beli kepada pihak ketiga (*developer*), kemudian melakukan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

Berikut adalah gambaran tentang pembiayaan mobil dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen Kabupaten Pekalongan.

Memberikan fasilitas berupa pembiayaan kepada anggotanya.

Baitul Tamwil Muhammadiyah Kajen memberikan fasilitas kemudian diantaranya akad *ijarah muntahiya bittamlik* untuk nasabah, hal ini bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam memiliki suatu barang dengan lebih mudah. Sebagai contoh nasabah mempunyai keinginan memiliki sebuah mobil dengan cara menyewa yaitu mengangsur setiap bulannya kepada pihak BTM selama masa waktu tertentu sesuai kesepakatan, diakhir masa sewa hak milik berpindah kepada nasabah. Pihak BTM menyediakan mobil melakukan akad *ijarah* setelah itu melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan nasabah. Pada saat akad *ijarah muntahiya bittamlik* disebutkan masa sewa dan diakhir sewa hak milik akan berpindah ke nasabah. Terkait akad *ijarah muntahiya bittamlik* diungkapkan oleh ibu Ika Purwaningsih berikut ini

“Akad *ijarah muntahiya bittamlik* dioperasikan di BTM Kajen dengan objek barang antara lain: mobil, rumah, dan barang-barang elektronik. BTM Kajen memberikan fasilitas dengan menyediakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, contoh yang sudah berjalan yaitu dengan objek mobil dengan merk Livina.” (Wawancara Pribadi, Ika Purwaningsih, 2022)

Objek sewa meliputi : rumah, kendaraan, dan lain-lain.

Objek sewa merupakan bagian terpenting dan salah satu rukun dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Objek harus jelas manfaatnya dan disebutkan pada saat akad dan *mu’ajjir* tidak boleh menyewakan objek barang kepada orang lain selama akad *ijarah muntahiya bittamlik* belum berakhir. Terkait dengan objek sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik* diungkapkan oleh ibu Ika Purwaningsih berikut ini: “Objek sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen meliputi mobil, rumah, dan barang-barang elektronik”.

Objek sewa jelas dan tercantum dalam akad.

Objek sewa dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus jelas dan manfaatnya jelas seperti contoh di BTM Kajen objek akad *ijarah muntahiya bittamlik* berupa mobil, dengan demikian objek sudah jelas yaitu berupa sebuah mobil serta tercantum dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Jika terjadi kerusakan pada objek sewa tanpa sengaja benar-benar

murni dari faktor alam maka penyewa cukup membayar harga pokok tanpa biaya sewa. Terkait objek sewa harus jelas dan tercantum dalam akad diungkapkan oleh Ibu Ika Purwaningsih berikut ini:

“Objek akad disebutkan dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* yaitu berupa mobil Livina, jika objek sewa terjadi kecelakaan tanpa sengaja maka penyewa cukup membayar harga pokok tanpa biaya sewa. Jika penyewa sengaja menjual objek sewa maka wajib membayar harga pokok dan biaya sewa”

Menyediakan barang yang akan disewakan

Suatu barang objek akad *ijarah muntahiya bittamlik* disediakan oleh pihak BTM Kajen sebagai pihak pertama, jika barang belum tersedia maka pihak BTM mencari barang tersebut untuk digunakan objek dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Terkait BTM menyediakan barang yang akan disewakan diungkapkan oleh Ibu Ika Purwaningsih.

“Objek barang akad *ijarah muntahiya bittamlik* memang betul yang menyediakan dari pihak BTM Kajen, jika barang belum tersedia di kantor maka pihak BTM Kajen mewakili kepada anggotanya untuk mencari barang yang akan disewakan untuk akad *ijarah muntahiya bittamlik*”.

Penyewa tidak boleh menyewakan objek (barang) sewa kepada orang lain.

Penyewa (mua'jir) tidak boleh menyewakan objek barang sewa kepada orang lain selama masa sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik* belum selesai. Terkait dengan penyewa tidak boleh menyewakan objek kepada orang lain diungkapkan oleh salah seorang nasabah Ibu Sri Rejeki berikut ini (Wawancara dengan Ibu Sri Rejeki):

“Memang benar penyewa tidak boleh menyewakan objek sewa kepada orang lain, hal itu disampaikan langsung secara lisan pada saat saya melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen.”

Biaya sewa disepakati diawal akad, dan perpindahan milik setelah masa sewa berakhir.

Biaya sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik* disampaikan dan disepakati diawal akad kedua pihak harus sama-sama rela tanpa adanya paksaan, sebagaimana terlampir dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen yaitu pasal 2 ayat (3) dan ayat (4) Perpindahan hak milik dilakukan setelah masa sewa berakhir. Terkait dengan biaya sewa diungkapkan oleh Ibu Ika Purwaningsih berikut ini:

“Biaya sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen disebutkan diawal akad sebagaimana tertulis dalam akad yaitu pasal 2 ayat (3) pihak pertama setuju untuk menyewakan objek tersebut pada pasal 2 ayat (1) (ma'jur) kepada pihak kedua dan pihak kedua setuju untuk menyewanya dengan biaya sewa pokok sebesar Rp 10,000,000 (sepuluh juta rupiah)”.

Persyaratan Dokumentasi meliputi; (1) Formulir pengajuan pembiayaan. (2) Kelengkapan dokumen pendukung (ktp suami istri, kartu keluarga, dan lain-lain) (3) Surat persetujuan suami atau istri. (4) Akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dan (5) Perjanjian pengikatan jaminan (jika ada jaminan).

Praktik akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen terdapat suatu barang yang dijadikan jaminan untuk menjamin keberlangsungan akad dengan harapan dapat berjalan lancar. Suatu barang yang dapat dijadikan jaminan yaitu barang yang bernilai seperti contoh

sertifikat tanah, rumah dan BPKB kendaraan. Barang jaminan dapat dijual pihak pertama jika pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya atau telah jatuh tempo tidak mampu membayar kepada pihak pertama, jika terjadi hal demikian maka pihak pertama berkah menjual barang jaminan atau melelangkan barang tersebut untuk melunasi kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama. Terkait barang jaminan diungkapkan oleh Ibu Ika Purwaningsih

“Barang jaminan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen yang sudah terjadi yaitu terlampir dalam pasal 5 ayat (1) “Guna menjamin kepastian keamanan sewa-menyewa ini dan untuk menunjukkan kesungguhan dalam berusaha, maka pihak kedua memberikan agunan (*ar-rahn*) atas sewa-menyewa tersebut berupa BPKB mobil Grand Livina”.

Secara umum perjanjian *ijarah muntahiya bittamlik* yang dibuat oleh BTM Kajen telah memenuhi rukun dan syarat *ijarah muntahiya bittamlik* dengan rinci sebagai berikut:

Tabel 1. Rukun *ijarah muntahiya bittamlik*

NO	Rukun	Keterangan
1	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)	Nasabah
2	Pemilik objek sewa (<i>Mu'ajjir</i>)	BTM Kajen
3	Objek sewa (<i>Ma'jur</i>) dan harga barang sesuai dengan kesepakatan	Barang yang dijadikan objek (mobil)
4	Ijab qobul	Dalam bentuk akad atau perjanjian

Rukun *ijarah muntahiya bittamlik* pada BTM Kajen sesuai dengan referensi buku Ismail, *Perbankan Syariah*, diantaranya yaitu : (a) Penyewa (*Musta'jir*) dikenal dengan *lessee*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa (nasabah) (b) Pemilik barang (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan objek sewa. (c) Barang atau objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan. (d) Harga sewa (*ujrah*) adalah manfaat atas imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*. (e) Ijab qobul, adalah serah terima barang (Ismail, 2011,) Adanya rukun *ijarah muntahiya bittamlik* harus ada penyewa, pemilik barang, ada objek sewa, ada *ujrah*, dan ijab qobul. Jika kelima rukun tidak terpenuhi maka akad *ijarah muntahiya bittamlik* tidak sah. Dal tersebut juga disampaikan oleh Ibu Ika Purwaningsih rukun akad *ijarah muntahiya bittamlik* yaitu penyewa, pemilik sewa, objek sewa, dan ijab qobul.

Tabel 2. Syarat *ijarah muntahiya bittamlik*

No	Syarat <i>IMBT</i>	Keterangan
1	Objek	Objek akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> berpindah kepemilikan diakhir akad. Penyewa tidak dibolehkan menjual objek sewa kepada pihak lain selama akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> masih berlangsung.
2	Pernyataan akad	Pihak yang berakad harus benar-benar menyatakan bahwa akad yang dilakukan merupakan akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> .

3	Pindahan kepemilikan	Proses perpindahan kepemilikan dilakukan diakhir setelah masa sewa selesai.
4	Angsuran	Pembayaran bertahap yang dilakukan oleh penyewa akan dihitung sebagai harga dari objek <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> .

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu akad yang digunakan oleh BTM Kajen dalam kegiatan penyaluran pembiayaan. Jenis produk pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah berupa mobil.

Menurut ulama hanafiyah, *ijarah* adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Menurut ulama syafi'iyah, *ijarah* merupakan akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Menurut ulama Malikiyyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti (Syafi'i, 2001). Menurut Syafi'i Antonio (2001) *ijarah* (sewa menyewa) adalah akad atas pemindahan kegunaan barang maupun jasa melalui sewa tidak diikuti pemindahan atas kepemilikan barang itu sendiri (Antonio, 2001). Definisi fiqh *ijarah* disebut pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri (Muhammad, 2009). Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah pemindahan hak guna atas suatu barang ataupun jasa oleh seseorang kepada orang lain.

Dasar Hukum *Ijarah* Terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-baqarah 233 (Depag RI): 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." Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan "Apabila kamu memberikan pembayaran yang patut". Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.

Sedangkan dasar hukum *Hadist* yaitu "Telah menceritakan kepada kami **Yahya bin Bukair** telah menceritakan kepada kami **Al Laits** dari **'Uqail** berkata, **Ibnu Syihab** telah mengabarkan kepada saya **Urwah bin Az Zubair** bahwa **Aisyah radliallahu 'anha** isteri Nabi shallallahu 'alaihi wasallam berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil sebagai petunjuk jalan yang dipercaya yang orang itu masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam". Dari hadist di atas yang menunjukkan dalil *ijarah* adalah lafadz **وَاسْتَأْجَرَ** yang berarti menyewa. Berdasarkan hadist tersebut dapat dijadikan sebagai dalil bahwa praktik *ijarah* sudah ada dizaman Rasulullah SAW serta membolehkannya.

Dalam *Kaidah Fiqh* disebutkan bahwa "Pada dasarnya semua bentuk mu'ammalat boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya". Berdasarkan kaidah di atas dapat disimpulkan bahwa segala bentuk mu'ammalat boleh dilakukan oleh seseorang selama belum ada dalil yang mengharamkan kegiatan mua'ammalat tersebut, kecuali jika ada dalil yang mengharamkan maka kegiatan mua'ammalat tidak boleh dikerjakan. Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* dibolehkan karena membawa manfaat bagi manusia (Syafi'i, 2001) Berdasarkan kutipan tersebut kita dapat mengikuti

para sahabat yang membolehkan adanya akad *ijarah*. Maka akad *ijarah* boleh dilakukan karena membawa manfaat bagi umat manusia.

Dilihat dari obyeknya, akad *ijarah* oleh para ulama dibagi menjadi dua yaitu: *Ijarah* yang bersifat manfaat (*Ijarah ala al manafi'*), seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa (al-Zuhaili, 1984). *Fuqaha'* telah bersepakat tentang kebolehan menyewakan rumah, kendaraan (hewan) dan orang untuk perbuatan-perbuatan yang tidak dilarang (*mubah*) Begitu pula kain dan hamparan (Abdurrahman & Abdullah) Namun demikian ada akad *Ijarah ala al manafi'* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut, yaitu (Huda, p.86). *Ijarah al-ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberi izin untuk ditanami tanaman apa saja. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat di manfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada akad, dan *Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut para ulama fiqh hukumnya boleh, apabila jenis pekerjaan itu jelas.

Dilihat dari segi kepemilikan manfaatnya yaitu : *Ijarah khas* yaitu *ijarah* yang manfaatnya dimiliki satu orang tertentu *Ijarah musyarakah* yaitu *ijarah* yang hak guna dimiliki oleh kelompok orang, seperti halnya ada sekelompok orang menyewa rumah untuk ditempati bersama, maka *ujrah* (upah/imbalan) menanggungnya bersama dan manfaat atas rumah dimiliki bersama (Setiawan, 2015). Masing-masing pihak harus memenuhi prestasi, yaitu: (a) Memberikan sesuatu, yaitu *mu'jir* menyerahkan *ma'jur* dan *musta'jir* membayar *ujrah*. (b) Berbuat sesuatu, yaitu *mu'jir* memelihara *ma'jur* sehingga dapat dimanfaatkan dan *musta'jir* menjadi bapak rumah yang baik. (c) Tidak berbuat sesuatu, yaitu *mu'jir* dilarang selama masa sewa mengubah wujud *ma'jur*, sehingga *ma'jur* berubah manfaatnya atau tidak dapat dimanfaatkan dan *musta'jir* dilarang menggunakan *ma'jur* untuk kepentingan diluar yang diperjanjikan.

Dalam hal akad *ijarah*, resiko mengenai objek perjanjian dipikul oleh pemilik barang (pihak yang menyewakan), sebab penyewa hanya mengusai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Sehingga dalam hal terjadi kerusakan objek perjanjian maka resiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan penyewa (Subekti, 1995). Dalam hal *musta'jir* ingin menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain, hal tersebut diperbolehkan sepanjang syarat penggunaan barang sewaan sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Selain itu, dalam hal yang dapat membatalkan akad *ijarah* adalah apabila terjadi cacat pada *ma'jur* yang terjadi di tangan *mu'jir*, rusaknya *ma'jur*, terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa akad, *ma'jur* telah musnah atau dicuri (Suhendi, p.122)

Ijarah mutlaqah merupakan proses sewa menyewa dimana penyewa diberi kesempatan untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa yang besarnya telah disepakati bersama. Para ahli hukum membagi *ijarah mutlaqah* menjadi dua: (1) menyewa untuk jangka waktu tertentu (diterapkan dalam sewa menyewa barang atau aset) dan (2) menyewa untuk suatu proyek atau usaha tertentu (diterapkan dalam menyewa pekerja untuk usaha tertentu). *Ijarah*

muntahiyah bittamlik merupakan akad sewa menyewa yang terdapat pemindahan kepemilikan diakhir masa sewa.

Hal-Hal Yang Membatalkan *Ijarah* antara lain: (1) Hilang atau musnahnya objek ijarah seperti rumah yang terbakar. (2) Berakhirnya waktu yang disepakati dalam akad ijarah. (3) Terdapat aib pada objek sewa. (4) Adanya pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, dan (5) Menurut madzhab Hanafi akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Sedangkan pendapat jumhur ulama, akad tidak berakhir karena manfaat dapat diwariskan (Hasan, 2011)

Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan ditangan penyewa. Sedangkan menurut fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Berdasarkan pasal 19 ayat (1) Undang Undang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *Ijarah Muntahiyah 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 (Wangsawidjadja, 2012) Ketentuan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 yang berisi :

Pertama : Ketentuan Umum : Akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut : (1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. (2) Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani. dan (3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

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

Ketiga: (1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. (2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya (Fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002).

Rukun dalri alkald Ijalralh Muntalhiyah Bittamlik aldallalh: (1) *penyewal (mustaljjir)*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam hal ini yang berperan sebagai penyewa adalah nasabah; (2) *Pemilik barang (mua'ajjir)*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa; (3) *Barang/objek sewa (ma'jur)*, yaitu suatu barang yang disewakan; (4) *Harga sewa (ujrah)*, yaitu manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*; (5) *Ijab kabul*, merupakan serah terima barang. Adapun syarat dari akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah; (1) kerelaan dari pihak yang melakukan akad; (2) *Ma'jur* memiliki

manfaat serta dibenarkan dalam ajaran islam; (3) dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik harus diberikan oleh *musta'jir* kepada *Mu'ajjir* (Ismail, 2011).

Setiap akad memiliki tujuan dan manfaat bagi pihak lembaga keuangan maupun nasabah. Adapun manfaat akad *Ijarah* adalah sebagai berikut: Bagi Bank, sebagai salah satu bentuk penyaluran dana, dan memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujrah*. Bagi Nasabah, Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan, Memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk mendapatkan hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang (Al-Hadi, p. 81)

Jika masa sewa sudah selesai maka akad *ijarah muntahiyah bittamlik* sudah berakhir dan diikuti dengan pemindahan kepemilikan kepada penyewa barang. Akad *ijarah* tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena akad *ijarah* bersifat lazim. Menurut Imam Hanafiah akad *ijarah* bersifat lazim, tetapi boleh *difasakh* apabila terdapat udzur. Sedangkan menurut jumhur ulama *ijarah* bersifat lazim (mengikat), tidak bisa *difasakh* kecuali ada sebab-sebab yang jelas, seperti ada cacat atau hilangnya objek manfaat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *ijarah* tidak dapat dibatalkan secara sepihak sama seperti jual beli. Meninggalnya *mu'jir* atau *musta'jir*, imam hanafiah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, imam Hanafiah membolehkan akad dilanjutkan oleh ahli waris. Sedangkan menurut jumhur ulama *ijarah* tidak batal karena meninggalnya salah satu pelaku akad, karena *ijarah* merupakan akad yang lazim (mengikat) dan akad *mu'awadhah* sehingga tidak dapat batal karena meninggalnya salah satu pihak seperti jual beli.

Analisis Fatwa Dewan Syariah Syariah Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Ijarah muntahiya bittamlik

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan sebuah lembaga yang berada dibawah naungan Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang dipimpin oleh ketua umum MUI. Fungsi utama Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariat Islam. Dalam BTM Kajej juga terdapat anggota Dewan Syariah Nasional dengan tujuan agar segala kegiatan akad yang ada di BTM Kajej sesuai dengan syariat Islam. Garis panduan pada produk syariah adalah fatwa Dewan Syariah Nasional. Fatwa Dewan Syariah Nasional merupakan peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan semua kegiatan dalam lembaga keuangan syariah. Dalam hal ini BTM Kajej juga menerapkan fatwa Dewan Syariah Nasional disetiap praktik akad yang ada di BTM Kajej.

Tabel 3. Analisa Fatwa Dewan Syariah Syariah Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *ijarah muntahiya bittamlik* di Baitul Tamwil Muhammadiyah

NO	Fatwa DSN-MUI	BTM Kajej	Hasil Analisis	
			Ya	Tidak
1	Pihak yang melakukan akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> harus melaksanakan akad <i>ijarah</i> terlebih dahulu. Akad	Pihak BTM melakukan jual beli terlebih dahulu sebelum akad <i>ijarah</i> dilakukan, pemindahan kepemilikan dilakukan		✓

	pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa <i>ijarah</i> selesai.	diawal akad pada saat pihak BTM melakukan pembayaran atas objek sewa.	
2	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad <i>ijarah</i> adalah <i>wa'ad</i> yang hukumnya tidak mengikat.	BTM Kajen menerapkan akad <i>wa'ad</i> dengan tujuan tidak mengikat	✓
3	Penyelesaian masalah dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.	BTM Kajen menyelesaikan masalah melalui Badan Arbitrase Syari'ah.	✓
4	Berdasarkan fatwa menyebutkan pihak bank yang menanggung segala biaya pemeliharaan barang selama akad.	Berdasarkan hasil analisis BTM Kajen hanya menanggung biaya pemeliharaan diawal akad saja.	✓
5	<i>Wa'ad</i> pemindahan kepemilikan <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> diucapkan saat <i>ijarah</i> ditanda tangani.	BTM menyewakan mobil kepada nasabah disertai janji untuk pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa <i>ijarah</i> selesai.	✓
6	Rukun dan syarat pembiayaan <i>ijarah</i> juga berlaku pada <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> .	Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam <i>ijarah</i> juga berlaku dalam <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> .	✓
7	Pihak-pihak yang berakad terdiri atas: pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.	Pihak nasabah, pihak BTM Kajen.	✓

Untuk kesesuaian akaid *ijarah muntahiya bittamlik* di BTM Kajen dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, hampir keseluruhan sudah sesuai tetapi terdapat beberapa ketentuan yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI, diantaranya, pada ketentuan umum fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 ketentuan butir pertama akaid *ijarah muntahiya bittamlik* disebutkan bahwa "*semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akaid ijarah (fatwa DSN Nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akaid al-ijarah al-muntahiya h bi al-tamlik.*" Artinya akaid *ijarah* harus dilakukakan sebelum akaid *ijarah muntahiya bittamlik*. Maka *ijarah* harus sudah dilakukakan sebelum akaid *ijarah muntahiya bittamlik* dilaksanakakan.

Berdasarkan praktik yang terjadi pada BTM Kajen adalah melakukan akad jual beli terlebih dahulu, pihak BTM membeli barang kepada pihak ketiga untuk dijadikan objek sewa akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Hal tersebut dengan tujuan agar dapat mempermudah pembiayaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Setelah barang sudah dibeli oleh pihak BTM kemudian melakukan akad *ijarah* dan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan nasabah.

Simpulan

Implementasi akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Baitul Tamwil Muhammadiyah Kajen Kabupaten Pekalongan sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional. Misalnya, dari sisi tahapan prosedur *ijarah muntahiya bittamlik*; akad, rukun, serta syarat *ijarah muntahiya bittamlik*, dan prosedur *ijarah muntahiya bittamlik*. Namun, ada beberapa yang belum sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, diantaranya yaitu (a) Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional disebutkan bahwa pihak yang melakukan *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Berdasarkan fakta pihak BTM Kajen melakukan akad jual beli terlebih dahulu kepada pihak ketiga untuk membeli barang yang dijadikan objek *ijarah muntahiya bittamlik*, kemudian pihak BTM Kajen melakukan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. (b) Pada saat wa'ad pemindahan kepemilikan diucapkan saat *ijarah* ditanda tangani. Berdasarkan praktiknya pihak BTM Kajen menyewakan barang dengan disertai janji kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Daftar Pustaka

- Alwi, M. A. (2020). Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah (AKSY)*, 2(1), 91-110.
- Al-Halidi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- al-Zuhaili, Wahhab. (1984) *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Jilid IV. Beirut: Dar al Fikr
- al-Zuhaili, Muhammad Mushtafa. *al-Qawalid al-Fiqhiyyah wa Ta'hibiqatuh fi al-Madzahib al-Arba'ah*. Juz 1
- Alnshori, Abdul Ghofur. (2006) *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001) *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gemil Insan
- Alscaraya. (2013) *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja wali Pers
- Chasanah, N. U., Ilmiah, D., & Rahmatika, A. N. M. (2020). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank BRI Syariah KCP Jombang. *Revenue: Jurnal Ekonomi Pembangunan dan Ekonomi Islam*, 3(01), 47-56. <https://doi.org/10.56998/jr.v2i01.7>
- Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*. *Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-*

Muntahiya Bi Al-Tamlik

- Fauziah, N. D. (2016). Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Di Perbankan Syariah. *AL-ADALAH: Jurnal Syariah Dan Hukum Islam*, 1, 73-80.
- Hidayat, Farid. (2016) "Alternative Sistem Pengawasan pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) dalam Mewujudkan Sharia Compliance." *Jurnal Mahkamah*, Vol. 2, No.1
- Halsan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*
- Ismail. (2011) *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kenca
- Muhammad. (2009) *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UUI Press
- Muhayatsyah, A. (2019). Analisis penerapan transaksi ijarah dan al ijarah al muntahiya bit tamlik pada bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi, Dan Perbankan*, 3(2), 1-18.
- Syafi'i, Raichmat. (2001) *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia
- Ulya, H. N. M. (2018). Penerapan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) pada transaksi lembaga keuangan syariah. *El-Wasathiyah: Jurnal Studi Agama*, 6(1), 21-38.
- Wangsa widjaja. (2012) *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Kompas Gramedia Building

