

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Leasing

1. Pengertian Leasing

Istilah “leasing” berasal dari kata bahasa Inggris “to leasing”, yang mengacu pada tindakan menyewakan sesuatu. Perusahaan leasing di Indonesia disebut dengan perusahaan sewa guna usaha.²³ Sewa guna usaha didefinisikan dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permen) No. 84/PMK/.012/2006 sebagai suatu praktik yang dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan, yakni:

“sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (lesse) selama jangka waktu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Sewa pembiayaan mengacu pada jenis perjanjian sewa di mana penyewa memiliki hak kontraktual untuk membeli aset sewaan pada akhir perjanjian, dengan harga pembelian ditentukan oleh nilai sisa yang dinegosiasikan. Sewa operasi mengacu pada tindakan penyewa dimana lessor tidak mempunyai hak membeli objek yang disewakan.

Pengertian sewa guna usaha sebagaimana tercantum dalam “Pasal 1 Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor KEP-122/MK IV/2/1974 Nomor 32/M/Sk /1974 tanggal 7 Februari 1974”, adalah:

*“setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama”.*²⁴

²³ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 242.

²⁴ Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 186.

“Hak opsi” dalam definisi di atas adalah hak penyewa atas barang yang disewa atau kemampuan untuk memperpanjang jangka waktu sewa.

Ada tiga entitas yang terlibat dalam metode leasing, yaitu:

1. Lessor, entitas yang menawarkan jasa keuangan kepada lessee dengan menyediakan barang modal.
2. Lessee, orang yang mendapat pembiayaan dengan memanfaatkan barang modal milik pemberi sewa.
3. Supplier, entitas yang menawarkan barang modal untuk dijual pada penyewa, dan penyewa melakukan pembayaran tunai.²⁵

2. Jenis-Jenis Leasing

Sewa pada dasarnya dikategorikan dua divisi utama:²⁶

a. Operating Lease

Sewa non-pembelian (non-purchase leasing) adalah jenis sewa yang mana pihak yang menyewakan tidak mempunyai hak membeli barang yang disewakan. Sewa operasi memungkinkan seseorang untuk menyewa suatu barang dan menikmati manfaatnya tanpa benar-benar memilikinya. Kepemilikan barang tersebut tetap berada pada lessor. Jenis sewa ini setara dengan perjanjian sewa standar.

b. Financial Lease

Sewa beli adalah suatu perjanjian dimana penyewa mempunyai hak membeli obyek yang disewakan akhir masa kontrak sewa, berdasarkan nilai sisa yang ditentukan sebelumnya dan disepakati kedua belah pihak. Perjanjian ini memungkinkan terjadinya peralihan hak milik atas obyek yang disewakan dari lessor kepada lessee. Dalam hal penyewa tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sewa pada akhir perjanjian, maka “barang modal tetap menjadi milik lessor, yaitu perusahaan leasing”. Karena kesepakatan itu tergolong perjanjian sewa. Namun jika penyewa mampu melunasi seluruh biaya sewa dan nilai sisa pada akhir perjanjian, berarti produk tersebut akan menjadi miliknya sendiri. Dalam perjanjian sewa guna usaha, pengalihan kepemilikan biasanya terjadi melalui cara-cara seperti pemberian hadiah, pemberian hadiah gratis, atau pembuatan komitmen, dan alasan-alasan lainnya.

²⁵ Abdul Halim, *Manajemen Keuangan Bisnis: Konsep dan Aplikasinya*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), 255.

²⁶ Burhanuddin S, 187.

Ciri-ciri bentuk sewa ini yaitu:²⁷

1. *Operating lease/non full payout leasing*, cirinya:
 - a. Setelah berakhirnya masa sewa, lessee tidak berhak memperoleh hak milik dan wajib mengembalikan barang sewaan kepada lessor.
 - b. Jangka waktu sewa relatif lebih pendek dibandingkan dengan umur barang modal yang diharapkan.
 - c. Lessor menanggung risiko dan biaya ekonomi yang terkait dengan produk yang disewakan.
 - d. Lessee diharuskan melakukan pembayaran sewa secara teratur, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Pembayaran ini tidak mencakup seluruh biaya perolehan barang tersebut, termasuk bunga dan keuntungan yang diinginkan lessor.
 - e. Lessor mempunyai wewenang untuk mengakhiri kontrak pengaturan sewa pada saat tertentu.

2. *Finance lease/full payout leasing*, cirinya sebagai berikut:
 - a. Pada akhir masa sewa, penyewa mempunyai pilihan untuk memperoleh barang sewaan dengan membayar nilai sisa yang telah ditentukan.
 - b. Durasi maksimum sewa setara dengan umur barang modal.
 - c. Penyewa menanggung risiko dan biaya ekonomi yang terkait barang yang disewakan.
 - d. Penyewa diharuskan melakukan pembayaran sewa secara teratur, sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, yang mencakup total biaya bunga dan margin keuntungan yang diharapkan dari penyewa.

Finance lease dibedakan menjadi dua, yaitu:

 - a. Dalam hal sewa langsung atau sewa asli, lessor membeli barang dari lessee dan sekaligus menyewakannya kembali kepada lessee.
 - b. Dalam perjanjian jual dan sewa kembali, penyewa dengan sengaja menjual barang modalnya kepada lessor dan selanjutnya menyewakannya kembali dari lessor.

²⁷ *Ibid.*, Halim, 256.

2.2 Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Secara etimologis, “ijarah berasal dari kata ajaru/ya'jiru yang berarti gaji yang diberikan sebagai balas jasa atas kerja”. Al-ajru mengacu pada kompensasi atau imbalan yang diterima sebagai imbalan atas kerja atau layanan yang diberikan. Al-ajru pada hakikatnya mengacu pada tindakan mengganti sesuatu, baik itu benda fisik maupun benda tak berwujud.²⁸

Ijarah adalah suatu perjanjian kontrak dimana hak untuk menggunakan barang atau jasa dialihkan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan biaya sewa (ujrah), tanpa adanya pengalihan kepemilikan barang. Ijarah adalah metode yang digunakan untuk memanfaatkan barang atau jasa, seperti mempekerjakan seseorang, dengan imbalan kompensasi, yang melibatkan pembayaran sejumlah uang sewa atau gaji.

Berdasarkan uraian di atas, ijarah dapat diibaratkan dengan akad jual beli, namun alih-alih memindahkan hak milik, melainkan berpindahnya hak untuk menggunakan atau mendapatkan manfaat benda atau jasa/pekerjaan. Harta yang dapat disewakan, yang disebut dengan benda ijarah, antara lain rumah, mobil, peralatan, dan lain-lain. Transfer ini melibatkan pengalihan kualitas menguntungkan aset.²⁹

Definisi *ijarah* yang diberikan fuqaha:

Hanafiah *ijarah*:³⁰

“Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta”

Malikiyah *ijarah*:³¹

“Ijarah adalah akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat”

Syafi'iyah *ijarah*:

“Definisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu”

Amir Syarifuddin mengartikan al-ijarah sebagai suatu perjanjian akad yang meliputi pertukaran manfaat atau jasa dari badan yang disebut ijarah al-Ain, seperti penyewaan rumah untuk ditempati. Jika tujuan transaksinya adalah untuk menerima keuntungan atau jasa yang dihasilkan dari jerih payah seseorang, maka disebut dengan

²⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali, 2016), 101.

²⁹ Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), 208.

³⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2013), Ed. 1, Cet.2, 316.

³¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 124.

ijarah ad-Dzimmah atau perolehan upah, seperti pembayaran untuk mengetik skripsi. Walaupun objeknya mungkin berbeda-beda, namun keduanya disebut sebagai al-ijarah dalam konteks fiqh.³²

Ijarah diperbolehkan dalam Islam, sebagaimana tercantum dalam hadis Nabi SAW. Diverifikasi seperti diceritakan Ibnu Majah:³³

“Dari Ibnu Umar radhiyallaahu ‘anhu bahwa Rasulullah Saw bersabda, Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya.”

2. Rukun dan Syarat Sahnya Ijarah (Sewa-Menyewa)

a. Rukun Ijarah

1. “Pernyataan
2. Pihak yang terlibat dalam akad adalah lessor (pemilik aset), LKS (lembaga keuangan syariah), dan lessee (pihak yang mendapat manfaat dari penggunaan aset nasabah).
3. Tujuan akad adalah untuk menetapkan pembayaran (sewa) dan keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan aset tersebut.
4. Keutamaan pemanfaatan harta dalam ijarah adalah harus terjaminnya pokok akad, karena merupakan unsur pokok yang harus dibayar dengan imbalan sewa, bukan harta itu sendiri.
5. Sighat ijarah adalah pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu akad bank, baik secara lisan maupun tertulis, yang sejalan dengan penawaran yang dilakukan oleh pemilik aset (LKS, Bank) dan penerimaan yang ditunjukkan oleh penyewa atau klien.”³⁴

b. Syarat Sahnya Ijarah

1. Kedua belah pihak sangat ingin terlibat dalam perjanjian sewa. Namun jika perjanjian sewa-menyewa itu mengandung unsur paksaan dalam bentuk apa pun, maka dianggap tidak sah. Ketentuan ini sesuai ayat surat An-Nisa (4): 29

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang

³² Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 277.

³³ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram dan Dalil-dalil Hukum*, Cet. I, (Jakarta: Gema Insani, 2013), 393.

³⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), 123.

berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”³⁵

2. Perjanjian sewa harus memberi informasi yang jelas dan tidak ambigu mengenai barang yang disewa, termasuk saksi pribadi, jangka waktu sewa, dan biaya sewa yang disepakati.
3. Barang yang disewakan dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Hal ini menyiratkan bahwa penyewa memiliki pemahaman yang baik tentang cara mengoperasikan barang yang disewa dan dapat menggunakannya secara efektif untuk fungsi yang dimaksudkan.
4. Kelebihan benda yang dijanjikan adalah yang diperbolehkan dalam konteks agama. Penyewaan terhadap barang-barang yang dilarang oleh keyakinan agama adalah batal demi hukum dan harus diakhiri. Misalnya, menyewakan tempat tinggal untuk tujuan prostitusi atau perjudian.³⁶

3. Macam-Macam Ijarah

Sejarah dibedakan menjadi 2 macam berdasarkan objeknya: bersifat manfaat dan bersifat kerja.

- 1) Keutamaan Ijarah. Misalnya, tindakan menyewakan properti, ruang ritel, mobil, serta pakaian dan aksesoris (pernikahan).
- 2) Ijarah, suatu bentuk pekerjaan, melibatkan mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. Ijarah jenis ini diperbolehkan untuk beberapa profesi, antara lain pekerja bangunan, penjahit, pembuat sepatu, dan lain-lain. Secara khusus, yang dimaksud dengan ijarah dalam bentuk persatuan. Ijarah pribadi juga diperbolehkan, seperti memberi upah kepada pekerja rumah tangga, penata taman, dan petugas keamanan.³⁷

4. Jenis-Jenis Ijarah

a. Al-Ijarah (Operational Lease)

Ijarah dalam perbankan mengacu pada sewa operasi, yaitu perjanjian sewa antara penyewa dan pemberi sewa. Penyewa wajib melakukan pembayaran sewa

³⁵ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah: Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Palembang: CV. Penerbit Diponegoro, 2010), 83.

³⁶ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 53-54.

³⁷ Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

sesuai syarat-syarat yang disepakati, dan setelah berakhirnya masa sewa, barang yang disewakan harus dikembalikan kepada pemberi sewa. Penyewa bertanggung jawab untuk menanggung biaya pemeliharaan aset sewaan.

Lessor, sebuah lembaga keuangan, memikul tanggung jawab atas seluruh biaya pemeliharaan yang terkait dengan aset tetap selama masa sewa. Lembaga perbankan mempertahankan kepemilikan atas aset yang disewakan. Dengan berakhirnya perjanjian sewa, pihak yang menyewakan aktiva tetap akan memperoleh kembali barang yang disewakan dan mempunyai pilihan untuk menyewakannya kepada pihak lain atau memperbaharui sewa dengan mengadakan perjanjian baru.³⁸

Ijarah, sebagaimana dimaksud dalam “fatwa DSN-MUI no. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000, yang dimaksud dengan peralihan hak untuk menggunakan suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan membayar sewa atau upah, tanpa mengalihkan kepemilikan atas barang itu sendiri”.

Oleh karena itu, dalam konteks ijarah, baik produk maupun jasa dapat menjadi subjek perjanjian. Selanjutnya tidak terjadi perubahan kepemilikan benda ijarah. Yang ada hanyalah pengalihan hak pakai benda tersebut dari pemilik yang menyewakan produk atau jasa kepada penyewa.

Al-ijarah mengacu pada pengaturan di mana hak untuk menggunakan produk atau layanan dialihkan dengan imbalan pendapatan sewa, tanpa mengalihkan kepemilikan atas aset itu sendiri.³⁹ Hal ini berlandaskan pada Qs. al-Qashash (28): 26:

*“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, Wahai ayahku! Jadikanlah ia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”.*⁴⁰

Transaksi ijarah melibatkan muajjir (lessor) dan musta'jir (lessee) mengadakan perjanjian sewa atas ma'jur (barang yang disewakan), dengan musta'jir memberikan imbalan atas barang yang disewa. Bank yang bertindak sebagai lessor yang menyewakan aset. Penyewa akan memberikan ganti rugi kepada obyek yang disewakan. Kompensasi yang diterima atas transaksi sewa ini disebut sebagai

³⁸ *Ibid.*, Ismail, 160.

³⁹ Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 117.

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah: Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Palembang: CV. Penerbit Diponegoro, 2010), 388.

pendapatan sewa. Bank syariah memasukkan pendapatan sewa sebagai komponen pendapatan operasionalnya.

Perjanjian ijarah atau sewa pada dasarnya sama dengan operasi sewa yang terlihat dalam sistem keuangan tradisional. Dalam transaksi ijarah, bank berperan sebagai penyewa sedangkan nasabah berperan sebagai penyewa.⁴¹

b. Al-Ijarah Al-Muntahia Bittamleek (Financial Lease With Purchase Option)

Dalam hukum Islam, sewa guna usaha disebut dengan IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik). Ini melibatkan transaksi di mana kesepakatan dibuat untuk menjual atau memberikan barang yang disewa pada akhir masa sewa, yang mengakibatkan pengalihan kepemilikan atas objek yang disewa. IMBT terdiri dari dua akad, yaitu “akad al-bai’ dan akad ijarah mutaniya bittamlik (IMBT). Al-bai’ adalah akad jual beli, sedangkan IMBT adalah akad hibrid yang menggabungkan sewa (ijarah) dengan jual beli atau hadiah di akhir masa sewa”.⁴²

Ijarah mutaniyah bittamlik, sering disebut ijarah wa iqtina, adalah suatu perjanjian kontrak dimana pemilik suatu barang berwujud (lessor) menyewakannya kepada penyewa (lessee). Penyewa mempunyai kesempatan untuk membeli barang yang disewakan pada akhir masa sewa. Ijarah Muntahiyah bittamlik, kadang-kadang disebut sebagai sewa keuangan di perbankan, merupakan transaksi hibrida yang menggabungkan unsur sewa dan penjualan. Hal ini dikarenakan, setelah selesainya masa sewa, penyewa diberikan kesempatan untuk memperoleh kepemilikan atas barang yang disewakan. Dengan berakhirnya masa sewa, kepemilikan barang sewaan akan berpindah dari lessor kepada lessee.⁴³

Transaksi yang disebut al-ijarah al-muntahia bit-tamlik (IMBT) merupakan akad hibrida yang memadukan unsur akad jual beli dengan sewa, khususnya akad sewa berujung pada perolehan kepemilikan aset oleh penyewa. Pengalihan kepemilikan yang dimaksud membedakannya dengan perjanjian ijarah umumnya.

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), 264.

⁴² Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 149.

⁴³ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 161.

Menurut Sutan Reni Sjahdeini dalam bukunya berjudul “*Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*”, mengatakan jenis *ijarah* bergantung pada objek perjanjiannya:⁴⁴

1. *Ijarah ‘Amal*

Ijarah 'amal adalah perjanjian kontrak di mana jasa diperoleh dengan memberikan kompensasi kepada penyedia dengan gaji. Pemanfaatan jasa oleh pemberi kerja disebut *mustajir*, sedangkan orang yang memberikan jasa disebut *ajir*. Ganti rugi yang diterima *ajir* disebut dengan *ujrah*. Padanan bahasa Inggris dari istilah Arab “*ujrah*” adalah “*fee*”. Mustafa Mansur bekerja di Bank Islam ABC sebagai manajer produk, dengan gaji Rp. 7.000.000. Sederhananya, Mustafa Mansur adalah seorang pemangku kepentingan dan menerima gaji sebesar Rp. 7.000.000 dalam akad *ijarah*. Dalam *ijarah*, fokus perjanjian sewa-menyewa adalah pada pemberian jasa sebagai bentuk zakat.

2. *Ijarah ‘ain*

Ijarah 'ain adalah bentuk sewa yang mana harta benda disewakan untuk diambil manfaatnya tanpa mengalihkan kepemilikan atas harta tersebut. Sederhananya, hanya hak pakai hasil, atau manfaah dalam bahasa Arab, yang ditransfer. *Ijarah 'ain* dalam bahasa Inggris hanyalah suatu bentuk sewa. Dalam keadaan ini, orang yang memberi sewa disebut *mujir*, sedangkan orang yang menerima sewa disebut *mustajir*. Pembayaran yang dilakukan sebagai imbalan atas keistimewaan ini disebut *ujrah*. Penyewa tidak mempunyai pilihan untuk membeli produk kapan pun selama atau setelah masa sewa berdasarkan ketentuan akad *'ain ijarah*. Dalam *ijarah 'ain*, perjanjian sewa berkaitan dengan penyewaan suatu barang.

3. *Ijarah Wa Iqtina*

Di Indonesia sering digunakan istilah *al-ijarah wa iqtina*, namun di Malaysia digunakan istilah “*al-ijarah thumma al-bai* atau *AITAB*”. Di Indonesia disebut juga dengan *ijarah mutaniyah bittamlik* dan *ijarah ba'i at tin kiri*, sebagaimana dikemukakan oleh Khir dkk. Bank syariah di Indonesia banyak memanfaatkan produk ini.

⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), 271.

Ijarah wa iqtina diperkenalkan sebagai penawaran baru dalam perbankan syariah karena tidak adanya larangan dalam prinsip syariah terhadap perjanjian antara lessor dan lessee, dimana barang yang disewakan akan dialihkan ke kepemilikan lessee setelah berakhirnya perjanjian sewa⁴⁵, dengan syarat penyewa harus memenuhi pembayaran harga pembelian barang tersebut. Sama halnya dengan akad sewa beli dalam sistem keuangan konvensional, akad ijarah sesuai prinsip syariah juga memungkinkan adanya penetapan bahwa uang sewa yang dibayarkan oleh penyewa dianggap sebagai angsuran terhadap harga beli. Selama penyewa belum membayar lunas harganya, maka kepemilikan sah atas barang tersebut tetap berada pada penyewa.

Akad ijarah yang dikenal dengan istilah akad sewa-beli dalam bahasa Inggris disebut dengan ijarah wa iqtina atau ijarah mutaniyah bittamlik apabila kepemilikan harta beralih kepada nasabah setelah selesainya perjanjian sewa. Ijarah wa iqtina merupakan konsep sewa beli yang disebut dengan pembiayaan sewa beli oleh lembaga keuangan syariah. Ijarah wa iqtina adalah salah satu bentuk sewa yang melibatkan barang bergerak dan barang tidak bergerak, dimana penyewa diberi kesempatan untuk memperoleh barang sewaan tersebut. Sebelum penemuannya, para ulama tradisional tidak mengetahui pengertian Ijarah wa iqtina. Namun, penting untuk dicatat bahwa tidak ada larangan yang melekat dalam menggabungkan dua konsep sewa dan opsi yang sudah ada, selama penghindaran riba dipastikan dan pihak-pihak yang terlibat tidak menjadikan riba sebagai tujuan mereka. Selesaikan pengaturan itu.

Dengan selesainya akad ijarah wa iqtina, maka penyewa (klien bank) mempunyai kesempatan untuk memperoleh hak milik atas barang tersebut dengan menggunakan haknya untuk membeli. Namun demikian, jika nasabah bank memilih untuk tidak menggunakan haknya untuk melaksanakan opsi, bank tetap memiliki kepemilikan atas barang tersebut. Namun dalam praktik perbankan syariah, lazimnya nasabah membuat komitmen pembelian barang berdasarkan perhitungan jumlah angsuran⁴⁶ yang dibayarkan. Berasal dari fatwa DSN tentang ijarah Muntahiyah bittamlik memuat ketentuan:

⁴⁵ *Ibid*, Sjahdeini, 272.

⁴⁶ *Ibid*, Sjahdeini, 273.

1. Kesepakatan pelaksanaan akad al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik harus disepakati bersama pada saat penandatanganan akad ijarah.
2. Untuk dapat melanjutkan ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, pihak yang bertanggung jawab harus memenuhi akad ijarahnya terlebih dahulu. Hanya sampai waktu ijarah selesai maka kepemilikannya dapat dialihkan, baik dengan cara dijual maupun dihibahkan.

Perbedaan utama antara AITAB dan perjanjian sewa beli tradisional adalah AITAB terdiri dari dua kontrak, yaitu perjanjian al-ijarah yang diikuti dengan perjanjian al-bai. Konsep sewa beli yang dikenal dengan AITAB dikembangkan oleh para ilmuwan syariah yang menciptakan produk baru ini melalui ijtihad (penalaran) dengan menggabungkan akad konvensional ijarah dan al-bai. Dikembangkanlah dua akad sewa-beli yang Islami sebagai metode pembiayaan, yaitu “al-ijarah thumma al-bai (perjanjian sewa yang diakhiri dengan jual beli) atau al-ijarah Muntahiyah bittamlik (perjanjian sewa yang diakhiri dengan penyewa)”.

4. Ijarah Musyarakah Mutanaqisah

Di Indonesia, jenis ijarah khusus ini disebut dengan ijarah musyarakah⁴⁷ mutanaqisah. Program ini memungkinkan nasabah bank memperoleh suatu aset melalui serangkaian pembayaran angsuran. Tata caranya identik dengan pengurangan musyarakah.

Dalam skenario ini, nasabah memerlukan layanan ijarah musyarakah mutanaqisah karena uang tunai mereka tidak mencukupi untuk memperoleh aset sepenuhnya. Untuk menutup defisit, klien mengantisipasi bahwa bank akan menyediakan sisa uang yang diperlukan untuk memperoleh aset tersebut. Untuk mencapai hal tersebut, seseorang harus membuat akad musyarakah dengan pihak bank.

Sesuai pengertian ini, bank dan nasabah bekerjasama untuk membentuk dana bersama untuk tujuan perolehan aset tersebut. Melalui akuisisi kolaboratif atas aset-aset ini, baik bank maupun konsumen menjadi pemilik bersama atas aset tersebut. Langkah berikutnya menyewakan aset tersebut kepada pelanggan dengan biaya tertentu.

⁴⁷ *Ibid*, Sjahdeini, 274.

Jika mencari alternatif metode yang lebih konvensional untuk mendapatkan hipotek, ini adalah teknik yang bagus untuk dipertimbangkan.

5. Ijarah Multijasa

Berbagai Layanan Ijarah mengacu pada penyediaan bantuan keuangan oleh bank kepada konsumen dengan tujuan mengakses dan mendapatkan manfaat dari berbagai layanan, seperti pendidikan, kesehatan, pekerjaan, dan pariwisata.⁴⁸

Ismail (2011:160) membagi ijarah dan ijarah mutaniyah bittamlik menjadi dua macam dalam hal transaksi keuangan. Perbedaan utama antara kedua bentuk ini adalah apa yang terjadi pada barang fisik setelah masa sewa berakhir. Berdasarkan kontrak ijarah, pihak yang menyewakan mendapatkan kembali kepemilikan atas aset tetap pada saat berakhirnya sewa. Berdasarkan kontrak Ijarah Muntahiyah Bittamlik, penyewa akan mengambil alih kepemilikan aset setelah masa sewa berakhir.⁴⁹

2.3 Ijarah Muntahiyah Bittamlik

1. Pengertian Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Al Ijarah Al Muntahiyah bit Tamlik adalah perjanjian sewa finansial yang mencakup opsi beli, yang memungkinkan penyewa pada akhirnya memperoleh aset yang disewakan. Definisi: Istilah ini terdiri dari dua kata:

1. *At-taajir/al-ijarah* (sewa)
2. *At-tamlik* (kepemilikan)

Penjelasan lengkap mengenai kedua istilah tersebut: Pertama, istilah “at-ta’zir” berasal dari kata “al-ajr” yang berarti imbalan atau imbalan atas usaha seseorang. Mengenai al-ijarah, yang dimaksud dengan imbalan yang diberikan dalam bentuk gaji untuk pekerjaan.

Disimpulkan bahwa al-ijarah, yang juga dikenal sebagai kontrak sewa, dapat dikategorikan menjadi dua jenis:

1. sewa barang
2. sewa pekerjaan

Kedua: At-tamlik merujuk pada tindakan menghibahkan atau melimpahkan sesuatu kepada orang lain. Menurut definisinya, sesuai makna linguistiknya. At-tamlik

⁴⁸ *Ibid.*, Sjahdeini, 275.

⁴⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 160.

mengacu pada tindakan memiliki dan menguasai barang atau keuntungan, baik diperoleh melalui pertukaran atau tidak.

Apabila perpindahan hak milik atas sesuatu terjadi melalui suatu transaksi, maka hal itu dianggap jual beli. Sewa mengacu pada pengalihan kepemilikan suatu manfaat. Jika kepemilikan sesuatu dialihkan tanpa kompensasi dalam bentuk apa pun, maka hal itu dapat dianggap sebagai hadiah. Sebaliknya, ketika seseorang menerima manfaat tanpa menerima pembayaran dalam bentuk apa pun, maka itu disebut pinjaman.

Ketiga: Al ijarah al Muntaiya Bit Tamlik (IMBT) adalah perjanjian akad yang memadukan unsur akad jual beli dengan akad sewa atau sewa. Ini melibatkan “pengalihan kepemilikan barang kepada penyewa pada akhir masa sewa”. Peralihan kepemilikan dalam konteks ini berbeda dengan ijarah konvensional.⁵⁰

2. Rukun Dan Syarat Ijarah Muntahiyah Bittamlik

a. Rukun Ijarah Muntahiyah Bittamlik:

1. “Penyewa (*musta’jir*) atau dikenal dengan *lessee*, yaitu pihak yang menyewakan objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
2. Pemilik barang (*muajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
3. Barang/objek sewa (*ma’jur*) adalah barang yang disewakan.
4. Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *muajjir*.
5. Ijab kabul, adalah serah terima barang.”

b. Syarat Ijarah Muntahiyah Bittamlik:

- 1) “Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad
- 2) *Ma’jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* harus diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*.”⁵¹

3. Bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik

⁵⁰ <http://sina-na.blogspot.com/2014/10/makalah-sewa-beli-ijarah-muntahiyah.html?m=1>, diakses tanggal 22 Januari 2024

⁵¹ *Ibid.*, Ismail, 162.

Struktur Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT) menganut akad yang disepakati bersama antara pihak yang terlibat. Misalnya saja konsep ijarah dan janji jual yang meliputi penentuan nilai sewa dalam ijarah, penetapan harga suatu produk dalam transaksi penjualan, dan pengalihan kepemilikan.

Harga sewa dan harga jual telah ditentukan sebelumnya pada awal perjanjian, oleh karena itu pihak yang menyewakan berkomitmen sejak awal untuk menjual atau menyumbangkan barang tersebut kepada penyewa. Ada dua bentuk Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT):⁵²

- a. Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT) dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa.

Semacam perjanjian sewa yang disebut dengan Ijarah Muntahiyah bittamlik memberikan kesempatan kepada penyewa untuk membeli produk di akhir masa sewa. Ketika penyewa memiliki landasan keuangan yang kuat, total sewa yang dibayarkan pada akhir masa sewa mencakup harga pembelian barang, dan bank memutuskan margin keuntungan, jenis pengaturan ini biasanya dipilih. Bank mempunyai kemampuan menyerahkan produk kepada penyewa pada akhir masa sewa.

- b. Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT) dengan janji menjual barang di akhir periode.

Penyewa sering kali memilih menjual komoditas jika kemampuan finansial mereka untuk membayar sewa terbatas dan nilai total sewa yang dibayarkan hingga akhir masa sewa tidak cukup untuk memperoleh komoditas tersebut. Jadi, untuk mengkompensasi defisit ini, jika individu yang menyewa barang tersebut menginginkan kepemilikan, mereka harus membeli barang tersebut setelah jangka waktu yang ditentukan berakhir.

⁵² Faza Abdul, *Makalah Ekonomi dan Bisnis Islam*, (<http://abdulfaza.blogspot.com/2017/11/makalah-fiqihekonomi-dan-bisnis-islam.html>), diakses pada tanggal 22 Januari 2024.