

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Diskripsi Pustaka

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal bahasa Arab *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan permufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan (الرَّبْطُ) dan kesepakatan (الاتِّفَاقُ).¹

Secara istilah *fiqh*, akad didefinisikan dengan : Pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh kepada objek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan *ijab*) kepada pihak lain (yang menyatakan *qabul*).²

Hasbi Ash Shiddieqy, yang mengutip definisi yang dikemukakan Al-Sanhury, akad ialah: “ Perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”.

Adapula yang mendefinisikan, akad ialah: “Ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak.”³

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan Akad ialah pertalaian *ijab* (ungkapan tawaran disatu pihak yang

¹ Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005). hlm.44

² Abdul Rahman Ghazaly, et.al, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 51.

³ Abdul Aziz, Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 15.

mengadakan kontrak) dengan *qabul* (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang memberikan pengaruh pada suatu kontrak.

Dasar hukum dilakukannya akad dalam Al-Qur'an adalah

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman tepatilah janji-janjimu.”(Qs. Al-Maidah Ayat: 1).⁴

Berdasarkan ayat tersebut dapat dipahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib.

2. Pengertian Ijarah

Pengertian Al-ijarah menurut bahasa, *Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang artinya adalah *Al-Iwadh* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai ganti dan upah. Dalam arti luas, *ijarah* adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/malikiyyah*) atas barang itu sendiri.⁵

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda – beda mendefinisikan *Ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:⁶

a) Menurut Hanafiyah bahwa *Ijarah* ialah :

عُقْدٌ يُفِذُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعِنِ الْمَسْتَأْجِرَةِ بِعَوَضٍ

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang di sewa dengan imbalan.”⁷

b) Menurut Malikiyah bahwa *Ijarah* ialah :

تَسْمِيَةُ التَّعَاْفُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْاَدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْفُوعِ لِأَنَّ

⁴ Al- Qur'an, Surat Al-Maidah, Ayat: 1, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 97

⁵ Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001), hlm, 117

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 114-115

⁷ Jaziri, Abdurrahman, *Al-Fiqh 'Ala Madzahib Al-Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1977), hlm. 18

“Nama bagi akad – akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”⁸

- c) Menurut Syaikh Syihab Al – Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah* ialah :

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مُقْصِدَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”

- d) Menurut Muhammad Al–Syarbini Al–Khatib bahwa yang di maksud dengan *Ijarah* adalah:

تَمْلِيكُ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشَرْطِ

“Pemilik manfaat dengan adanya imbalan dan syarat – syarat”.⁹

- e) Menurut Sayyid Sabiq bahwa:
 “*Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.
- f) Menurut Hasbi Ash – Shiddiqie bahwa *Ijarah* ialah :

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَحْدُودَةٍ أَى تَمْلِكُهَا بِعَوَضٍ
 فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

“Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.” (Hasbi Ash – Shiddiqie, 1984:18).¹⁰

Menurut Muhamad Syafi’i Antonio, *Al-ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalwai upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹¹

Fiqh Islam, *Ijarah* yaitu memberikan sesuatu untuk disewakan. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional pembiayaan *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.¹²

⁸ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, hlm. 97

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, dari buku *Al-Khatib, Al-Iqna*, hlm.70

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 117

¹¹ Muhamad Syafi’i Antonio, *Op.Cit*, hlm. 117

¹² Ismail, *Perbankan Syariah, Edisi Pertama*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011),

Berdasarkan beberapa pengertian di atas maka dapat ditarik suatu pengertian bahwa *ijarah* adalah bentuk jenis perikatan atau perjanjian yang mempunyai tujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan (kerelaan) kedua belah pihak, sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

3. Pengertian Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Jenis akad *ijarah* dibagi menjadi dua jenis, yaitu akad *Ijarah* dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), perbedaan antara jenis akad tersebut adalah terdapat perpindahan kepemilikan aset yang disewa di akhir masa sewa pada akad IMBT, sedangkan untuk akad *ijarah* tidak ada perpindahan status kepemilikan aset *ijarah*.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (*financial leasing with purchase option*) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan adalah sebuah istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Istilah ini tersusun dari dua kata.

Pertama, *at-ta'jiir* menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun *al-ijarah*, nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan *al-ijarah* dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.

Kedua, *at-tamliik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan *at-tamliik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.

Berdasarkan kedua pengertian di atas dapat didefinisikan 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.¹³

Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli obyek sewa pada saat masa sewa berakhir.¹⁴

Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya mengatakan, transaksi yang disebut dengan al Ijarah al Mumtahiyyah Bit Tamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.¹⁵

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik adalah suatu kesepakatan tertulis dalam hal kerjasama, dimana BMT (*shahibul maal*) menyediakan barang (*majur*) yang kemudian diserahkan kepada anggota (*mustajir*) yang digunakan sebagai objek sewa serta terdapat pula perjanjian dimana dalam perjanjian itu terdapat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang salah satu poinnya adalah menyerahkan kepemilikan barang sewa (*majur*) kepada anggota (*mustajir*).

Akad Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir

¹³ Hasbi Ramli, *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Renaisan, (Jakarta: Putra Kencana, 2005), hlm. 63.

¹⁴Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), hlm. 97

¹⁵Syafi'I Antonio, *Op.Cit*, hlm. 118.

periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan obyek sewa.

Dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari 2 (dua) cara sebagai berikut¹⁶:

- 1) Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa *alternatif pertama* Biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank.

- 2) Ijarah dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif kedua) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank.

Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik antara lain:¹⁷

- 1) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset di hibahkan ke pada penyewa.
- 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.

¹⁶Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada 2004), hlm. 156.

¹⁷ Ismail, *Op.Cit*, hlm. 163-164

4. Dasar Hukum Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai pembiayaan telah berlandaskan pada dalil-dalil syar'i, baik itu Al-Qur'an atau As-sunnah yang menjadi dasar atas sahnya akad tersebut, dan juga menandakan bahwa akad tersebut telah disyari'atkan dan disahkan secara Agama maupun negara. Adapun dalil-dalil tersebut antara lain¹⁸:

1. Al-Qur'an

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Qs. Al-Zukhruf Ayat: 32).*¹⁹

Surat Al-Qashas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنِّي خَشِيتُ أَن يَسْتَجِرَّكَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (Qs. Al-Qashas Ayat 26).*²⁰

Surat Al-Baqarah: 233

وَإِن أَرَدْتُمْ أَن تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْعُرْفِ وَأَتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

¹⁸ Mustofa Imam, *Op.Cit*, hlm.86-89

¹⁹ Al- Qur'an, Surat Al- Zukhruf, Ayat: 32, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 443

²⁰ Al- Qur'an, Surat Al- Qashas, Ayat: 26, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 352

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (Qs. Al-Baqarah Ayat: 233).²¹

2. Al-Hadits

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan Ijarah, meliputi :

Hadis Nabi riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al-Khudri, Nabi S.A.W bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”. (HR. Ibnu Majah).²²

Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَنَاهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”.²³

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما والمسلمون على شروطهم إلا شرطا حرم حلالا أو أحل حراما.

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat

²¹ Al- Qur’an, Surat Al- Baqarah, Ayat: 233, *Alqur’an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 33

²² Muhammad bin Yazid Abu , Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, hlm. 20

²³ Sbiq, Sayyid, *Fiqh Al-Sunnah*, (Beirut: Dar Al-fkr, 1997), hlm. 18

mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.(HR. Tirmizi).²⁴

Hadits Nabi riwayat Ahmad dalam kitabnya *Musnad*, dari Ibnu Mas’ud:

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة.
 “Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek”. (HR. Ahmad, *Musnad III/100*).²⁵

Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.
 “ Hukum asal mua’malah adalah bahwa segala sesuatunya di bolehkan, kecuali ada dalil yang melarangnya (dalam al-qur’an , as-sunnah)”.²⁶

3. Al-Ijma’

Mengenai di perbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan dasar hukum Al-Qur’an, Hadits, dan Ijma’ maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

²⁴ S. Pradja Juhaya, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm.99

²⁵ Sabiq, Sayyid, *Fiqh Al-Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 18

²⁶ S. Pradja Juhaya, *Op.Cit.*, hlm.100.

5. Bentuk-Bentuk Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Ijarah Muntahiya Bittamlik mempunyai lima bentuk, yaitu :

- a. Akad *ijarah* yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsuran dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu kemudian pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah pemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah angsuran sewa lunas.
- b. Akad *ijarah* memang dari awal murni dimaksudkan hanya untuk sewa, hanya saja si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat di antara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual beli, karena akad yang dibuat adalah akad sewa murni.
- c. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual beli barang objek sewa. Pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah angsuran sewa lunas.
- d. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang objek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
- e. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi *pertama*, pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran

uang sewa. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti perpindahan milik juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama. Opsi *kedua*, memperpanjang masa sewa. Opsi *ketiga*, pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.²⁷

6. Rukun dan Syarat Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

a. Rukun Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Sebagai sebuah transaksi umum, Ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa atau Ijarah hanya ijab dan qabul (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa).

Pada umumnya rukun Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik sama dengan Ijarah pada umumnya. Sesuai dengan Fatwa DSN No.09 Tahun 2000. Rukun sewa menyewa ada empat, yaitu:²⁸

1) Aqid (orang yang berakad)

Menurut ulama Hanafiyah. *Aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad ijarah anak *mumayyiz* di pandang sah apabila telah mendapatkan ridha dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah *tamyiz* adalah syarat ijarah dan jual-beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak yang *mumayyiz* belum dikategorikan ahli

²⁷ Musthofa Imam, *Op.Cit*, hlm. 97-98

²⁸ Suhendi Hendi, *Op.Cit*, hlm. 117-118.

akad.²⁹ Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "*Mu'jir*", Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "*Musta'jir*". Kedua belah pihak yang melakukan merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (balig).³⁰

2) Shighat Akad

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al-Aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, *Sighat* akad ijarah adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal ataupun tulisan. Pernyataan tersebut berupa penawaran (Ijab) dari pemilik aset dan penerimaan (Qabul) yang dinyatakan oleh penyewa. Sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan. Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa akad tersebut berisi Ijab dan Qabul

Ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. Qabul adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuannya.³¹

²⁹Rachmat Syafi'e, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 125

³⁰Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet I, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 145

³¹*Ibid.*, hlm.146

3) Ujrah atau Upah

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*ujrah*". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

Menurut Abu Hanifah, bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Sedangkan Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewakan kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.³²

Sebagaimana Allah SWT berfirman:

أُجُورُهُنَّ فَآتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنَّ

*Artinya: kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya". (QS. Ath Tholaq Ayat: 6).*³³

Allah Ta'ala juga berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ

³² Suhendi hendi, *Op.Cit*, hlm. 121

³³ Al- Qur'an, Surat Ath- Tholaq, Ayat: 6, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 504.

*Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(Qs. Al-Qashas Ayat: 26).*³⁴

Hadits Nabi riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al-Khudri, Nabi s.a.w bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

*"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya".*³⁵

Hadits Nabi riwayat Abdullah bin Umar, Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ

*"Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering".*³⁶

4) Manfaat Objek Ijarah

Kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal. Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan.³⁷

b. Syarat Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Syarat pembiayaan Ijarah muntahiyah Bittamlik akan sah apabila syarat dalam ijarah pada umunya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah ijarah adalah:³⁸

1) Bagi (mu'jir dan musta'jir)

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh, yaitu tidak kanak-kanak, sempurna akal nya, yaitu tidak gila atau separuh gila, *rasyd* atau pintar, dan mereka yang

³⁴ Al- Qur'an, Surat Al- Qashas, Ayat: 26, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 352

³⁵ Shahih Sunnan Ibnu Majah, II/817, Nomor. 2443

³⁶ Shahih Sunnan Ibnu Majah Hadis, Nomor: 2537

³⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.147

³⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 231

bukan termasuk golongan orang yang dilarang dari menjalankan urusan muamalah, seperti *muflis* dan *saih*.³⁹ Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah masih kecil boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.

2) Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.⁴⁰ Ketentuan ini sesuai dengan Firman Allah yang berbunyi:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(*Qs. An-Nisa' Ayat 29*).⁴¹

3) Upah atau Imbalan

Akad sewa menyewa dalam menentukan upah atau imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Hal ini

³⁹S. Pradja Juhaya, *Op. Cit*, hlm.133

⁴⁰*Ibid*, hlm.115

⁴¹ Al- Qur'an, Surat An- Nisa', Ayat: 29, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 76

dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam Fiqh Sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. Karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.

4) Obyek Ijarah

ketentuan obyek ijarah sebagai berikut:

- a) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- b) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- c) Objek Ijarah itu merupakan manfaat atas sesuatu yang biasa disewakan
- d) Manfaat yang menjadi objek Ijarah adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'.
- e) Manfaat yang menjadi objek Ijarah harus diketahui secara sempurna dan jelas, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.
- f) Ukuran jenis objek sewa (Ijarah) harus secara jelas diketahui dan tercantum didalam akad Ijarah.
- g) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.⁴²

7. Perbedaan Ijarah dengan *Leasing*

Pada praktiknya ijarah dan *leasing* memiliki perbedaan, penulis berdasarkan penelitian karim (2003) mencoba membandingkan ijarah dan leasing melalui tabel 2.1 di bawah ini:

⁴²Mustofa Imam, *Op.cit*, hlm.93

Tabel 2.1
Perbedaan Ijarah dengan *Leasing*

No.	Keterangan	Ijarah	Leasing
1	Obyek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang
2	Metode pembayaran	Tergantung atau tidak tergantung pada kondisi barang/jasayang disewa	Tidak tergantung pada kondisi barang yang disewa
3	Perpindahan kepemilikan	1. Ijarah, tidak ada perpindahan kepemilikan. 2. IMBT, janji untuk menjual/menghibahkan di awal akad	1. Sewa guna operasi, tidak ada perpindahan kepemilikan 2. Sewa guna dengan hak opsi, memiliki opsi untuk membeli atau tidak membeli di akhir masa sewa
4	Jenis Sewa/ <i>Leasing</i> lainnya	1. <i>Leasing purchase</i> , tidak diperbolehkan karena akadnya gharar, yakni antara sewa dan beli 2. <i>Sale and lease back</i> , diperbolehkan	1. <i>Lease purchase</i> , diperbolehkan 2. <i>Sale and lease back</i> , diperbolehkan

Sumber: Akuntansi Syariah Di Indonesia, Edisi 4 (2015)

Tabel di atas memberikan ikhtisar perbedaan dan kesamaan antara ijarah dan sewa. Sedikitnya ada empat aspek yang dapat dicermati, yakni: objek, metode pembayaran, perpindahan kepemilikan, dan jenis sewa.⁴³

a) Objek Sewa

Dalam ijarah, objek yang disewakan dapat berupa aset maupun jasa/tenaga kerja. Ijarah bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat dari aset disebut sewa-menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja/jasa disebut upah-mengupah (*ujrah*). Dalam sewa (*leasing*) hanya berlaku untuk sewa-menyewa aset saja, dengan kata lain terbatas pada pemanfaatan aset. Dengan demikian, ijarah memiliki cakupan yang lebih luas daripada sewa.

⁴³ Sri Nurhayati-Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia, Edisi 4*, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hlm. 238-239

b) Metode Pembayaran

Dalam ijarah, metode pembayaran dapat dibedakan menjadi dua, yaitu ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent to performance*) dan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja yang disewa (*not contingent to performance*).

c) Perpindahan Kepemilikan

Pada dasarnya akad ijarah sama seperti operating lease, yakni yang dipindahkan adalah manfaat dari aset yang disewakan. Untuk jenis akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), kepemilikan aset tetap pada pemberi sewa dan si penyewa mengambil manfaat/menggunakan aset tersebut. Namun, pemberi sewa di awal akad berjanji (*wa'ad*) kepada pihak penyewa, bahwa ia akan melepaskan kepemilikan atas aset yang disewakan kepada penyewa. Pengalihan hak milik atas aset yang bersangkutan dapat dilakukan dengan menjual atau dengan menghibahkannya. Atas pemindahan kepemilikan tersebut akan dibuatkan akad secara terpisah.

Sementara dalam *leasing*, jenis *leasing* tergantung dari sisi pemberi sewa dan penyewa. Dari sisi pemberi sewa, secara umum dikenal 4 (empat) jenis sewa, yaitu: *financial lease*, *sale type lease*, *operating lease*, dan *leverage lease*. Sedangkan dari sisi penyewa, dikenal 2 (dua) jenis yaitu *operating lease* dan *capital lease*.

Dalam *financial lease* (sisi *lessor*) atau *capital lease* (sisi *lessee*) merupakan bentuk transfer sebagian besar risiko dan keuntungan kepemilikan yang mengikat pada *lessee*, periode jangka panjang, dan *lessee* akan menanggung semua biaya perbaikan dan pada akhir periode memiliki hak untuk membeli karena risiko barang ditanggung olehnya. Dalam *operating lease*, hak kepemilikan berada pada pemilik aset, yang dialihkan hanya manfaat dari aset tersebut, dengan demikian akad ijarah atau IMBT

merupakan *operating lease* karena yang ditransfer hanya manfaat dari objek ijarah sedangkan kepemilikannya tetap berada pada pemberi sewa.

Berdasarkan definisi tersebut maka syariah tidak menghalalkan *capital/financial lease* kerana memiliki akad yang tidak jelas (*gharar*) antara beli dan sewa, sedangkan untuk *operating lease* dibolehkan karena bentuknya sewa-menyewa.

d) Jenis Sewa Lainnya

1) *Purchase lease*

Suatu bentuk sewa yang menggabungkan antara hak beli dan sewa sekaligus. Ciri dalam *purchase lease*: pembeli membayar sejumlah uang untuk hak beli yang tidak dapat ditarik kembali serta bukan bagian dari uang muka pembelian, harga jual ditetapkan di awal dan biasanya lebih tinggi dari harga pasar, selama belum terjadi pembelian, pembeli membayar sejumlah uang sewa, perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali gagal bayar yang biasanya objek sewa akan ada orang yang dapat membeli aset tersebut setelah perjanjian pembeli dan pemilik.

Dalam syariah, akad *lease-purchase* ini diharamkan karena ada *two in one* (dua akad sekaligus atau *shafaqatain fi shafqah*). Ini menyebabkan *gharar* dalam akad, yakni ada ketidakjelasan akad, apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.

2) *Sale and Lease Back (al ba'i tsumma 'iadatul ijarah* atau jual dan ijarah)

Suatu bentuk *lease* dimana penjual menjual barang kepada pembeli kemudian pembeli menyewakan kembali kepada penjual. Alasan dilakukannya transaksi tersebut bisa saja si pemilik aset membutuhkan uang sementara ia masih memerlukan manfaat dari aset tersebut. Akad jenis ini

dibolehkan secara syariah, asalkan akad jual dan akad ijarah harus terpisah dan tidak boleh dipersyaratkan.⁴⁴

8. Peraturan-peraturan DSN-MUI berkaitan dengan Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

DSN-MUI adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI yang secara struktural berada dibawah MUI dan bertugas menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan ekonomi syariah, baik yang berhubungan langsung dengan lembaga keuangan syariah ataupun yang lainnya. Jadi DSN merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya, termasuk usaha bank, asuransi dan reksadana. Melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen Lembaga Keuangan Syariah (LKS).⁴⁵

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan satu-satunya badan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah serta mengawasi penerapan fatwa dimaksudkan oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia. Disamping untuk lebih memberikan kepastian hukum baik bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) maupun para pengguna jasa perbankan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah.

Di Indonesia, ketentuan syariah yang lebih terperinci atas akad Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) disusun oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), dalam hal ini oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Ketentuan yang dimaksud terdapat: Fatwa DSN-MUI

⁴⁴ *Ibid.*, hlm.238-239

⁴⁵ Supriyadi Ahmad, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Kudus: STAIN Kudus, 2008), hlm. 30.

No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah dan fatwa DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik. Isi dari fatwa tersebut dapat dilihat pada tabel 2.2 di bawah ini:⁴⁶

Tabel 2.2

Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah

Rukun dan Syarat Ijarah	
1	Sighat ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2	Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3	Obyek akad ijarah adalah : a. manfaat barang dan sewa; atau b. manfaat jasa dan upah.
Ketentuan Obyek Ijarah	
1	Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2	Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3	Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4	Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5	Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan <i>jahalah</i> (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6	Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7	Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8	Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9	Kelenturan (<i>flexibility</i>) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah	
1	Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa: a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan

⁴⁶ Fatwa DSN MUI No. 09, 2000, *Tentang Ijarah*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2000), hlm.3-4.

	<p>b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.</p> <p>c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.</p>
2	<p>Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:</p> <p>a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.</p> <p>b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).</p> <p>c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.</p>
Ketentuan lain-lain	
1	<p>Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.</p>

Sumber: Fatwa Majelis Ulama Indonesia

Sedangkan untuk fatwa yang mengatur tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dijelaskan melalui tabel 2.3 berikut:⁴⁷

Tabel 2.3
Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik

Ketentuan Umum	
<p>Akad al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:</p>	
1	<p>Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.</p>
2	<p>Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.</p>
3	<p>Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.</p>
Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik	
1	<p>Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah 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.</p>
2	<p>Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah <i>wa'd</i> (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan</p>

⁴⁷ Fatwa DSN MUI No. 27, 2002, *Tentang Ijarah Muntahiya Bitamlik*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional MUI, 2002), hlm.3-4.

	kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
Ketentuan lain-lain	
1	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2	Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Sumber: Fatwa Majelis Ulama Indonesia

9. Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

a. Prosedur Pembiayaan IMBT

Salah satu aspek penting dalam perbankan syari'ah adalah proses pembiayaan yang sehat. Proses pembiayaan yang sehat adalah proses pembiayaan yang berimplikasi pada investasi halal dan baik serta menghasilkan *return* sebagaimana yang diharapkan atau bahkan lebih. Dalam proses pembiayaan tersebut ada beberapa tahapan yang harus dilalui yaitu : permohonan, pengumpulan data, analisa rasio, persetujuan pembiayaan, pencairan, dan pengawasan.⁴⁸

1) Permohonan Pembiayaan

Merupakan tahap awal dari proses pembiayaan, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis oleh nasabah kepada *officer* bank. Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang kekurangan modal. Tidak mesti dari nasabah, tetapi juga dapat muncul dari *officer* bank.

Hal-hal yang dijadikan acuan untuk menindaklanjuti sebuah permohonan pembiayaan antara lain :

- a) *Trend* Usaha
- b) *Peluang* bisnis
- c) *Reputasi* bisnis perusahaan atau perorangan
- d) *Reputasi* manajemen

⁴⁸ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.264-266

Apabila sebuah permohonan pembiayaan dapat ditindak lanjuti, maka dapat diteruskan dengan pengumpulan data dan *investigasi*. Namun apabila permohonan pembiayaan ditolak, maka harus segera dilakukan tanpa menunda-nunda waktu. Penolakan dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan untuk efisiensi waktu.

2) Pengumpulan Data dan *Investigasi*.

Data yang diperlukan dalam pembiayaan antara lain :

- a) Kartu identitas calon nasabah
- b) Kartu identitas suami/istri
- c) Kartu keluarga dan surat nikah
- d) Slip gaji terakhir
- e) Surat-surat referensi dari kantor tempat berkerja atau SK pengangkatan untuk PNS
- f) Salinan rekening bank tiga bulan terakhir
- g) Salinan tagihan rekening listrik dan telepon
- h) Data obyek pembiayaan
- i) Data jaminan

3) Wawancara

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan. wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan debitur sebenarnya.

4) *On The Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

5) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan bertujuan untuk mengamankan pemberian modal yang akan diberikan melalui klasifikasi dan

penilaian terhadap fakta-fakta yang ada. Prinsip dasar dalam analisis pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai dengan kebijakan bank. Metode yang sering digunakan adalah metode analisis 5C yaitu menyangkut: (*character, capacity, capital, collateral, condition*).⁴⁹

a) *Character*

Penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

b) *Capacity*

Penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan tersebut dapat diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan dilapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

c) *Capital*

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio financial* dan penekanan pada komposisi modal.

d) *Collateral*

Jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

Pada Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menentukan bahwa:⁵⁰

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 104-104.

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang *Perbankan syariah*. hlm. 2.

- 1) Pada Ayat 1 berbunyi: Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan Unit Usaha Syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.
- 2) Pada Ayat 2 berbunyi: Untuk memperoleh keyakinan sebai dimad pada ayat (1), Bank syariah dan atau Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, aguan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

e) *Conditional*

Lembaga keuangan syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

6) Persetujuan

Persetujuan merupakan proses penentuan apakah permohonan pembiayaan disetujui atau tidak disetujui. Proses persetujuan ini juga tergantung pada kebijakan bank, yang disebut komite pembiayaan. Komite pembiayaan merupakan tingkat paling akhir dari persetujuan pembiayaan. Karena itu hasil akhir dari komite pembiayaan adalah penolakan, penundaan atau persetujuan pembiayaan.

7) Pengumpulan data tambahan

Pengumpulan data tambahan sebagai pemenuhan persyaratan merupakan hal terpenting sekaligus merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan biaya.

8) Pengikatan

Setelah semua persyaratan dipenuhi selanjutnya adalah proses pengikatan jaminan. Secara garis besar pengikatan terdiri dari dua macam, yaitu pengikatan bahwa tangan dan pengikatan *notariel*. Pengikatan di bahwa tangan adalah penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dengan nasabah. Sedangkan pengikatan *notariel* adalah proses penandatanganan akad antara bank dan nasabah yang dilaksanakan oleh notaris. Dalam Al-Qur'an ditegaskan bahwa apabila bermuamalah tidak secara tunai hendaklah ditulis, agar lebih terjaga jumlah dan waktunya dan lebih menguatkan saksinya, hal tersebut diterangkan dalam surat Al- Baqarah: 282 sebagai berikut :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya :*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”*(QS. Al-Baqarah: 282).⁵¹

9) Pencairan

Sebelum melakukan pencairan pembiayaan harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada permohonan

⁵¹ Al- Qur'an, Surat Al- Baqarah, Ayat: 282, *Alqur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 45.

pembiayaan. Setelah semua persyaratan terpenuhi, maka proses pencairan fasilitas pembiayaan dapat diberikan.

10) Pengawasan

Pengawasan adalah proses dalam menetapkan ukuran kinerja dan pengambilan tindakan yang dapat mendukung pencapaian hasil yang diharapkan sesuai dengan kinerja yang telah ditetapkan tersebut. Pengawasan pembiayaan yang umum dipakai di bagi menjadi dua, yaitu:⁵²

a) Pengawasan langsung

Pengawasan yang dilakukan dengan cara mendatangi dan melakukan pemeriksaan di tempat (*on the spot*) terhadap objek yang diawasi.

b) Pengawasan tidak langsung

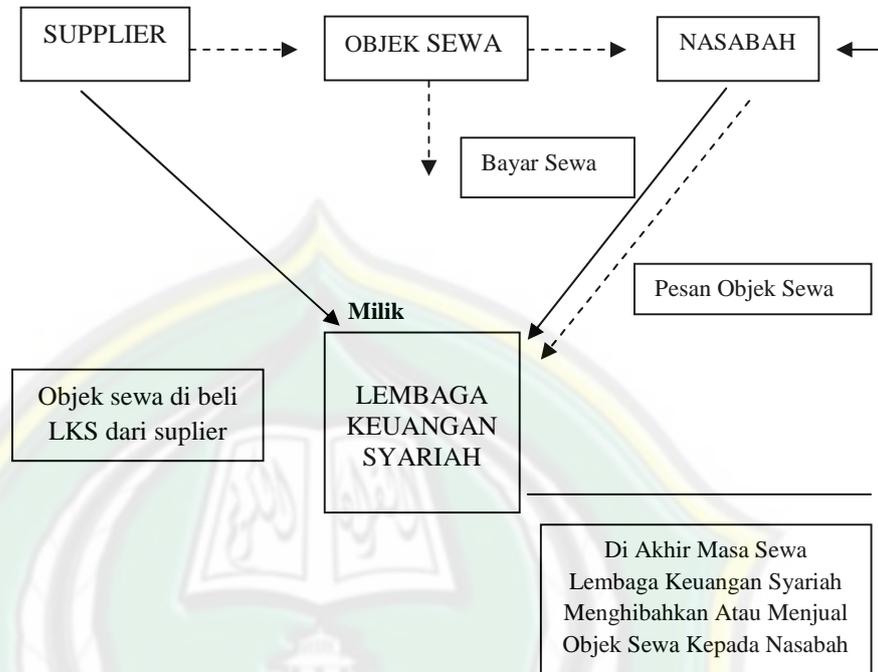
Pengawasan yang dilakukan tanpa mendatangi tempat objek yang diawasi. Seperti memeriksa berkas-berkas, data, dan laporan tentang objek yang diawasi.

b. Skema pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik

Aplikasi Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam lembaga keuangan syariah dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut:

⁵² Sujamto, *Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996), hlm. 14

Gambar. 2.1
Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik



Keterangan skema pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik di atas adalah sebagai berikut :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan sewa guna usaha barang kepada bank syariah.
- 2) Bank menyediakan barang yang ingin disewa oleh nasabah.
- 3) Dilaksanakan akad penyewaan, yang berisi spesifikasi barang yang disewa, jangka waktu, biaya sewa, dan berbagai persyaratan transaksi lainnya. Dilengkapi pula dengan opsi pembelian pada akhir masa kontrak.
- 4) Nasabah membayar secara rutin biaya sewa sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani kepada pemberi sewa sampai masa kontrak berakhir. Selama proses penyewaan, biaya pemeliharaan ditanggung oleh bank.

- 5) Setelah masa ijarah berakhir, bank memindahkan kepemilikan obyek sewa kepada nasabah, bisa melalui hibah maupun jual beli.⁵³
- c. Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik
- 1) Ma'jur (objek sewa)

Barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap yang meliputi: properti, peralatan, alat transportasi, dan aset tetap lainnya. Jenis, ukuran, kualitas, dan kuantitas objek sewa harus dijelas dan di tulis dalam akad.
 - 2) Musta'jir (penyewa)

Bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir. Dengan demikian, maka dalam akad sudah disebutkan adanya kewajiban bagi penyewa untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. Ketentuan lain, bahwa selama masa sewa penyewa dilarang menyewakan kepada orang lain.
 - 3) Ujrah (harga sewa)

Harga sewa dan harga beli sudah ditetapkan pada saat penandatanganan akad sewa di awal perjanjian. Biaya sewa yang dibayar oleh penyewa merupakan biaya sewa, bukan angguran.
 - 4) Jangka waktu
Jangka waktu bisa bervariasi antara jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang, tergantung pada harga nominal objek sewa dan kemampuan nasabah.
 - 5) Pembayaran biaya sewa
Biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin sampai dengan jatuh tempo. Bila nasabah mengalami wanprestasi, atau adanya penundaan pembayaran, maka permasalahan ini bisa dilakukan dengan musyawarah. Bila

⁵³ Al Arif Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis dan Praktis*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 257

penundaan dilakukan dengan sengaja, maka bank syariah bisa memberikan denda atas keterlambatan, dan keterlambatan pembayaran biaya sewa akan dimasukkan dalam rekening sosial atau dana titipan sosial. Pendapatan denda bukan merupakan pendapatan oprasional bank syariah.⁵⁴

10. Perjanjian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Berakhir

Perjanjian Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) merupakan kontrak sewa yang terikat dengan jangka waktu. IMBT berakhir dalam bergai hal, sebagai berikut:

- a. Masa kontrak berakhir, dan pembayaran sewa dilakukan sesuai dengan perjanjian.
- b. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa membayar seluruh biaya sewa sesuai dengan kontrak.
- c. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa tidak lagi membayar sewa. Dalam hal ini terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, sehingga objek sewa bisa diambil oleh pemberi sewa.
- d. Rusaknya obyek yang disewakan. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.⁵⁵

B. Hasil Penelitian Terdahulu

Guna menghindari penelitian terhadap obyek yang sama atau pengulangan terhadap suatu penelitian yang telah ada sebelumnya, maka penulis melakukan kajian terhadap penelitian yang sudah ada sebelumnya, tentunya yang berkaitan dengan judul penelitian, antara lain sebagai berikut:

⁵⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011), hlm.168-169

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.171-172

Pertama, Ali Syukron, “Implementasi Ijarahmuntahiya Bittamlik(IMBT) Pada Perbankan Syariah”, Vol.2, No. 2, 2012.

Dari Jurnal Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, *Al-Ij rah al-Muntahiya bit al-Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu alternatif skim syariah untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus mengamankan kepentingan bank. Dibandingkan dengan akad mudharabah, akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi seperti risiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.⁵⁶

Kedua, Laili Nur Amalia, ” Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, Vol.5, No. 2, 2015.

Dari Jurnal Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, Praktek akad ijarah pada Laundry Tia, Gama dan Jaya merupakan akad ijarah dimana pihak laundry menyediakan jasa pencucian baju kepada pelanggan laundry dengan ujah atau biaya laundry yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Prosedur akad ijarah pada laundry secara umum terdapat lima tahapan yaitu: penerimaan barang kotor, pencucian, pengeringan, penyetricaan dan pembungkusan. Penerapan akad ijarah pada bisnis jasa laundry yang ditinjau dalam ekonomi islam sudah sah dan sesuai, hal ini dapat dilihat dari akad ijarah yang dipraktekan pada bisnis jasa laundry sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara, dan dengan adanya

⁵⁶Syukron, Ali, *Implementasi Ijarahmuntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Perbankan Syariah*, Banyuwangi : Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum, Vol.2, No. 2, 2012.

ketentuan kerja, bentuk kerja, waktu kerja dan ujah yang sudah jelas serta jasa yang disewa merupakan jasa yang mubah. Akan tetapi dalam prosedur pencuciannya masih kurang memperhatikan dalam hal kesucian.⁵⁷

Ketiga, Achmad Farid, “Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Jasa Keuangan di KSU Usaha Mulia Probolinggo”, Vol. 6, No. 2, 2015.

Dari Jurnal Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, koperasi tersebut menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, kepariwisataan dan keperluan jasa lainnya dengan menentukan *fee/ujrah* di awal dengan menggunakan persentase dari plafon yang di gunakan. Terjadi ketidak sesuaian antara fatwa DSN MUI dengan pihak lembaga dalam menentukan jumlah *ujrah*. Dimana pihak Lembaga menentukan jumlah *ujrah* dengan menyetarakan jasa 1,6% dari plafon yang dipinjam. Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI melarang menentukan jasa dalam bentuk persentase, tapi dalam bentuk nominal.⁵⁸

Keempat, Afit Kurniawan dan Nur Inayah, “Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dan *Musyarakah Mutanaqisah*”, Vol. 1, No. 2, 2013.

Dari Jurnal Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, Bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dilakukan di Indonesia antara lain akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad *wakalah* dan saat itu juga tanah tersebut diatasnamakan nasabah. Masalah selanjutnya adalah terkait dengan penjaminan. Dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal ini tidak sah menurut syara’

⁵⁷ Nur Amalia, Laili, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)*. Banyuwangi : Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum, Vol.5, No. 2, 2015.

⁵⁸ Farid Achmad, *Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Jasa Keuangan di KSU usaha mulia probolingg*, Lumajang: Institut Agama Islam Syarifuddin, Vol. 6, No. 2, 2015.

namun sah di mata hukum positif di Indonesia. Sehingga menimbulkan kerancuan hukum dalam hal ini. Ketiga akad tersebut seharusnya melalui dua tahapan pemilikan, namun dari segi hukum adanya dua tahapan tersebut akan berdampak dengan munculnya *double transaction*, *double tax*. Terlebih dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tidak mengisyaratkan bank melakukan usaha riil, yaitu jual beli.⁵⁹

Kelima, Murtadho Ridwan, “ *Al-Ijarah Al-Mutanaqishah: Akad Alternative Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf*”, Vol. 3, No.1, 2015.

Dari Jurnal Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, Pengembangan dan inovasi lain dari akad *Ijarah* adalah akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*. Akad ini sangat cocok dipraktikkan dalam pemberdayaan tanah wakaf di Indonesia. Ini karena Indonesia memiliki tanah wakaf yang cukup banyak sebagaimana yang telah disebutkan di atas, namun dari banyaknya tanah wakaf yang dimiliki masih sedikit sekali yang diperdagangkan untuk tujuan bisnis. Oleh sebab itu pihak Lembaga Wakaf Indonesia yang menjadi Nazhir dengan didukung Kementerian Agama perlu mengambil alternatif pemberdayaan dengan akad *al-Ijarah al-Mutanaqishah*. Selain itu pemerintah secara umum harus memberi stimulus kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk ikut andil dalam investasi yang dapat mendorong pada pemberdayaan tanah wakaf.⁶⁰

⁵⁹ Afit Kurniawan dan Nur inayah, *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: antara murabahah, Ijarah muntahiyah bittamlik, dan Musyarakah mutanaqisah*, Kudus: STAIN Kudus, Vol. 1, No. 2, 2013.

⁶⁰Ridwan, Murtadho, *Al-Ijarah Al-Mutanaqishah: Akad Alternative Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf*. Kudus: sekolah tinggi agama islam kudus, Vol. 3, No.1, 2015.

Tabel. 2.4
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Ali Syukron	Implementasi Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Perbankan Syariah	Dibandingkan dengan akad mudharabah, penerapan akad IMBT ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi seperti risiko <i>default</i>	Dalam penelitiannya sama-sama menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik	Penelitian ini membahas tentang Implementasi Ijarah Muntahiya Bittamlik saja, sedangkan penelitian yang akan dilakukan terkait penerapan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) ditinjau Fatwa DSN No. 27 Tahun 2002
2	Laili Nur Amalia	Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa	Penerapan akad ijarah pada bisnis jasa laundry yang ditinjau dalam ekonomi islam sudah sah dan sesuai dengan	Dalam penelitiannya Sama-sama terdapat variabel sewa (<i>ijarah</i>	Penelitian ini membahas tentang Penerapan Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry, sedangkan

		Kedungrejo Kecamatan Muncar)	ketentuan- ketentuan syara, akan tetapi masih ada yang kurang memperhatikan kesucian.		penelitian yang akan dilakukan terkait penerapan akad IMBT ditinjau Fatwa DSN No. 27 tahun 2002
3	Ahmad Farid	Pembiayaan ijarah multijasa pada jasa keuangan di KSU usaha mulia probolinggo	Terjadi ketidak sesuaian antara fatwa DSN MUI dengan pihak lembaga dalam menentukan jumlah <i>ujrah</i> . Dimana pihak Lembaga menentukan jumlah <i>ujrah</i> dengan menyetarakan jasa 1,6% dari plafon yang dipinjam. Sedangkan dalam Fatwa DSN MUI melarang menentukan jasa dalam bentuk porsentase, tapi	Dalam penelitiannya terdapat variabel ijarah	Penelitian ini membahas tentang Penerapan Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry sedangkan penelitian yang akan dilakukan terkait penerapan akad IMBT ditinjau Fatwa DSN No. 27 tahun 2002

			dalam bentuk nominal		
4	Afit kurniawan dan Nur inayah	Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: antara <i>murabahah, Ijarah muntahiyyah bittamlik, dan Musyarakah mutanaqisah</i>	Penerapan akad <i>murabahah, Ijarah muntahiya bittamlik, dan musyarakah mutanaqisah. Pembelian tanah dengan wakalah dengan mengatasnamakan nasabah dan bisa di jadikan jaminan. Hal tersebut tidak sah menurut syara dan sah menurut hukum positif di indonesia.</i>	Salah satu variabelnya menggunakan ijarah muntahiya bittamlik	Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: antara <i>murabahah, Ijarah muntahiyyah bittamlik, dan Musyarakah mutanaqisah</i> sedangkan penelitian yang akan dilakukan terkait penerapan akad IMBT ditinjau Fatwa DSN No. 27 tahun 2002
5	Murtadho Ridwan	<i>Al-Ijarah Al-Mutanaqishah:</i> Akad Alternative Untuk Pemberdayaan	Inovasi di dalam akad <i>al-Ijarah al Mutanaqishah sebagai alternatif pemberdayaan</i>	Dalam penelitiannya terdapat variabel yang sama yaitu penggunaan	Penelitian ini membahas tentang <i>Al-Ijarah AlMutanaqisha h:</i> Akad

		Tanah Wakaf	<i>tanah wakaf di indonesia</i>	akad al-ijarah atau ijarah mutanaqishah	Alternative Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf sedangkan penelitian yang akan dilakukan terkait penerapan akad IMBT ditinjau Fatwa DSN No. 27 tahun 2002
--	--	-------------	---------------------------------	---	--

C. Kerangka Pemikiran Teoritis

Berdasarkan tujuan penelitian maka dapat dibuat suatu kerangka kerja (*frame work*) dari analisis penelitian. secara singkat dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar. 2.2
Kerangka Berfikir Penelitian



Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 menjadi landasan teori pelaksanaan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik. Produk pembiayaan yang terdapat di BMT Amanah Kudus menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah produk pembiayaan sewa. Dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut kemudian dianalisis penerapannya, apakah penerapan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada pembiayaan sewa sudah sesuai dengan konsep Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 atau belum.

