

The Innovation Contract in Hybrid Contract Forms (A Study on Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN- MUI/III/2002 about al-Ijarah al-Muntahiyah bi al- Tamlik

Inovasi Akad dalam Bentuk Hybrid Contract (Kajian Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/ III/2002 Tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al- Tamlik)

Ahmad Munif

Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

email : ahmadmunif@walisongo.ac.id

Abstract: This paper tries to find the existence of innovation fatwa about Hybrid Contract, Especially the ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) issued by the National Shari'ah Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) in 2002. By using descriptive analysis, it can be concluded that, firstly, the DSN-MUI fatwa on IMBT is not much different from general IMBT study. Just a little different about the time transfer clause. Second, the shortcomings in the IMBT fatwa are that there is no risk management during the lease contract and its ownership transfer clause.

Abstraksi: Tulisan ini mencoba melihat keberadaan inovasi fatwa tentang Hybrid Contract, khususnya akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada tahun 2002. Dengan menggunakan analisis deskriptif, diperoleh kesimpulan, pertama, fatwa DSN-MUI tentang IMBT tidak jauh berbeda dengan kajian IMBT secara umum. Hanya sedikit berbeda tentang klausul waktu pemindahan kepemilikan. Kedua, kekurangan dalam fatwa IMBT tersebut adalah belum ada manajemen resiko pada masa berlangsungnya akad sewa dan klausul pemindahan kepemilikannya.

Keywords: Fatwa, al-ijarah, al-bai', hibah, DSN-MUI

A. Pendahuluan

Perkembangan dan pengembangan industri keuangan syaria'ah menuntut pula perkembangan dan pengembangan legitimasinya. Industri keuangan syaria'ah berjalan beriringan dengan fatwa tentang keuangan syaria'ah. Dalam bahasa lain, perbincangan fikih muamalah, sebagai cabang fikih yang membidangi persoalan ekonomi, dewasa ini tertuju pada penyediaan landasan hukum guna akselerasi industri keuangan syaria'ah.¹

Dalam rangka memenuhi kebutuhan industri keuangan syaria'ah, maka diperlukan inovasi terhadap jenis akad yang telah familiar dalam kajian fikih. Inovasi ini dibutuhkan untuk menjawab tantangan zaman yang senantiasa terus mengalami perkembangan. Di samping juga untuk menjembatani berkembangnya jenis transaksi karena bersentuhan dengan adat dan kebudayaan manusia di berbagai belahan dunia.

Dewan Syariah Nasional (DSN), sebagai bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang membidangi fatwa dalam persoalan ekonomi, dituntut untuk menjalankan peran di atas. Fatwa DSN MUI tersebut yang kemudian dilegalkan dalam Peraturan Bank Indonesia (pasal 26 ayat 3 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syaria'ah). Dan sampai hari ini, DSN MUI telah mengeluarkan ratusan fatwa untuk melegitimasi industri keuangan syaria'ah di Indonesia.

Fatwa yang ditelurkan DSN MUI mengikuti jenis akad yang telah ditentukan oleh para ulama klasik. Di samping itu, hadir pula fatwa yang tergolong inovatif, yang merupakan gabungan (sintesa) akad atau *hybrid contract*. *Hybrid contract* merupakan jenis akad yang merupakan kombinasi dari dua jenis akad atau lebih. Memang terdapat perbedaan pendapat terkait penggabungan akad. Apakah penggabungan akad menyebabkan batalnya suatu akad atau tidak.

Salah satu fatwa DSN MUI yang tergolong *hybrid contract* adalah fatwa Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Akad IMBT ini merupakan salah satu produk keuangan

syariah yang menjadi wilayah kegiatan bank umum syariah (pasal 19 UU PBS). Oleh karena itu, perlu diperjelas bagaimana keberadaan *hybrid contract* yang dipandang khilafiyah ini untuk diterapkan dalam produk keuangan syariah.

Berdasarkan latar belakang singkat di atas, tulisan ini akan mengurai lebih lanjut tentang IMBT dengan rumusan masalah sebagai berikut, pertama, bagaimana keberadaan IMBT menurut fatwa DSN MUI dibandingkan dengan kajian IMBT secara umum? Kedua, apa kekurangan fatwa DSN MUI tentang IMBT tersebut?

B. Kajian Terdahulu

Dari penelusuran yang dilakukan, terdapat beberapa kajian terdahulu yang membahas tentang akad ini, di antaranya tulisan Muhammad A. Atmeh & Jamal Abu Serdaneh dengan judul *A Proposed Model for Accounting Treatment of Ijarah*. Dalam tulisan ini diuraikan bagaimana model akuntansi yang sebaiknya dipakai dalam akad *ijarah muntahiya bit tamlik*. Lebih spesifik, tulisan ini mengkritisi model akuntansi yang dikeluarkan oleh the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI).²

Kemudian tulisan Mirza Vezjagic dengan titel *Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A Risk Management Perspective*. Tulisan ini juga mengupas bagaimana seharusnya akad *ijarah muntahiya bit tamlik* diterapkan. Namun lebih khusus Vezjagic melihatnya dari sisi manajemen risiko untuk mengurangi kegagalan atau kerugian dalam bertransaksi menggunakan model *ijarah muntahiya bit tamlik*. Tulisan tersebut berupaya menjelaskan dan memaparkan upaya-upaya agar transaksi *ijarah muntahiya bit tamlik* yang dilakukan tidak mengakibatkan risiko (kerugian) bagi kedua belah pihak yang bertransaksi. Sebab sebagaimana yang umum terjadi, beberapa jenis transaksi memiliki risiko gagal di tengah jalan yang cukup besar. Dalam tawarannya, Vezjagic menunjuk perlunya adanya ikatan bersama semacam 'kerjasama'. Sehingga kedua belah pihak yang bertransaksi merasa dekat dan saling bertanggung jawab satu sama

lain.³ Dan masih banyak tulisan lain tentang *ijarah muntahiya bit tamlik*, misalnya dari sisi penerapan di perbankan syariah. Namun belum ada tulisan yang membahas khusus tentang akad *ijarah muntahiya bit tamlik* dari sisi kajian fatwa, khususnya fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI.

C. Ijarah dan *Tamlik* Dalam Fikih

Ijarah merupakan akad pengambilalihan manfaat dari suatu barang atau tenaga tanpa disertai pemindahan kepemilikan. Masyarakat biasa menyebutnya untuk sewa-menyewa bila terkait dengan barang, dan menyebut dengan upah-mengupah untuk pemanfaatan tenaga manusia.⁴

Transaksi dalam bentuk ijarah sudah dipraktikkan manusia sejak sebelum Islam datang. Ketika Islam datang, akad model ijarah dibenarkan sebagaimana diuraikan dalam beberapa ayat al-Qurán seperti QS. Al-Thalaq: 6 dan al-Qasas: 26-27. Ada pula hadis nabi Muhammad Saw yang memberikan penjelasan terkait akad ijarah.⁵

Akad ijarah harus dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, diantaranya; pertama, para pihak (*ajir* dan *musta'jir*) harus saling rela dan tidak terdapat unsur penipuan. Kedua, sesuatu yang ditransaksikan harus riil (*maujud*) dan dapat diserahkan. Ketiga, manfaat yang diambil harus sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Dan keempat, pemberian upah (*ujrah*) harus sesuatu yang bernilai (uang atau jasa) yang tidak bertentangan dengan kebiasaan.⁶

Mayoritas ulama bersepakat (*ijma'*) bahwa ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Ijarah membolehkan terhadap benda yang manfaatnya bisa diambil berulang-ulang, seperti mobil, meja, kursi, dan lainnya. Namun sebagian ulama melarang praktik ijarah pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya dan semacamnya. Hal itu dikarenakan buah, susu, dan air merupakan benda bukan manfaat.⁷

Berbeda dengan ijarah, *tamlik* merupakan pemindahan kepemilikan dari satu orang kepada orang lain. Pemindahan kepemilikan tersebut meliputi pemindahan manfaat maupun benda (*'ain*). Dalam kajian fikih, dikenal beberapa cara untuk pemindahan kepemilikan, seperti *ihrazul mubâhât*, *al-milk bil 'aqd*, *al-milk bil khalafiyah*, dan *tawallud minal mamluk*.⁸

Ihrazul mubahat merupakan penguasaan terhadap benda yang masih bersifat mubah atau belum ada yang memiliki, baik perorangan maupun badan hukum. Penguasaan jenis ini seperti upaya nelayan mengambil ikan di laut lepas, pemancing memancing ikan di sungai bebas, pemburu menangkap burung di udara bebas, dan sejenisnya.

Al-milk bil 'aqd merupakan pemindahan kepemilikan dari satu pihak (perorangan atau badan) kepada pihak lain melalui transaksi atau akad tertentu. Akad tersebut adakalanya yang bersifat *al-lazim* dan *ghairul lazim*. Suatu akad dikategorikan *al-lazim* jika akad tersebut mengikat masing-masing pihak dan untuk membatalkannya memerlukan persetujuan pihak lain, seperti jual beli (*al-bai'*) dan sewa menyewa (*ijarah*). Sedangkan kategori *ghairul lazim* diperuntukkan akad yang tidak mengikat, yang bisa dibatalkan tanpa persetujuan pihak lain, seperti pemberian (*hibah*) dan titipan (*wadhi'ah*).⁹

Al-'aqd bil khalafiyah merupakan kepemilikan yang diperoleh melalui penggantian dari orang kepada orang lain secara otomatis dengan terpenuhinya beberapa syarat, seperti waris. Dan *tawallud minal mamluk* merupakan kepemilikan yang didapat dari hasil atau buah atas benda yang dimiliki. Hasil tersebut bisa datang secara alamiah maupun diusahakan oleh pemiliknya.

D. Kajian IMBT

IMBT merupakan kajian baru dalam pembahasan muamalah. IMBT ini, bersama *hybrid contract* lainnya, termasuk kategori *'aqd ghairu musamma*.¹⁰ Oleh karena itu, pada sub ini coba diuraikan hasil kajian kontemporer tentang IMBT.

Menurut Wahbah al-Zuhaili, IMBT merupakan pemilikan manfaat atas sebagian benda dengan waktu tertentu, upah yang diketahui secara jelas, disertai perjanjian perpindahan kepemilikan di kemudian hari, setelah selesainya penyewaan. Ia menegaskan, perpindahan kepemilikan tersebut dengan akad jual beli atau hibah.¹¹ Sedangkan al-Umrani, secara ringkas, menyebut IMBT sebagai akad penyewaan benda yang diikuti perpindahan kepemilikan kepada penyewa.¹²

Akad IMBT ini merupakan akad yang diadaptasi dari jenis transaksi yang (pernah) berkembang di Inggris.¹³ Pada mulanya akad ini disebut *hire purchase* (Inggris) atau *location-vente* (Prancis), muncul tahun 1846. Dalam bahasa Arab disebut *al-bai' al-ijari*, *al-ijaar al-bai'*. Akad model ini dikeluarkan sebagai tanggapan atas macetnya kredit kepemilikan. Di sini penyewa berhak memiliki barang yang disewa saat berakhirnya masa sewa. Namun bila penyewa menunggak pembayaran sewanya di tengah jalan, maka barang dikembalikan ke pemilik barang semula.¹⁴

Tahap selanjutnya muncul istilah *location-acction* (Inggris), sewa bersama dengan perjanjian jual beli (*al-ijaar al-muqtarin bi wa'din bi al-bai'*). Di sini penyewa akan melakukan jual beli dengan penyewa bila pada masa penyewaan si penyewa menunjukkan i'tikad untuk membeli barang yang disewa tersebut.¹⁵

Tahap ketiga lahir akad *leasing* atau *credit bail* (*al-ijarah al-tamwiliyah*). Transaksi ini merupakan kombinasi penyewaan dan pembiayaan terhadap suatu barang. Pemilik barang dan penyewa pada awalnya melakukan akad sewa dengan perantara pihak ketiga. Penyewa di akhir masa sewa diberi opsi membeli barang tersebut dengan ketentuan mengganti kompensasi senilai barang tersebut, mengembalikan, atau memperbarui kontrak sewa. Di akad *leasing* ini hadir pihak ketiga yang menjadi jembatan kedua pihak yang bertransaksi.¹⁶

Tampaknya IMBT yang diadopsi dalam keuangan syariah mengikuti jenis yang awal tadi, yaitu *hire-purchase* dengan beberapa pembenahan.

Lalu IMBT seperti apa yang diperbolehkan dalam keuangan syari'ah Wahbah al-Zuhaily memberi keterangan sebagai berikut. Pertama, akad IMBT ini bukanlah akad ijarah yang bergabung dengan *al-bai'* atau *al-hibah*. Menurutnya kedua akad tersebut terpisah. Perlu diperhatikan akad ijarah berlaku dengan adanya *ujrah* (uang sewa). Orang yang membayarkan *ujrah* akan menerima manfaat suatu barang. Dan di sini berlaku ketentuan ijarah, misal terkait waktu sewa, barang yang disewakan, dan ketentuan penggunaannya. Kemudian di akhir atau tengah-tengah masa sewa akan diadakan pemindahan kepemilikan, dengan adanya biaya (*al-bai'*) atau gratis (*al-hibah*). Dan ini diperjanjikan di awal saat akad ijarah tadi. Berbeda dengan akad ijarah yang memperbolehkan janji untuk dipenuhi di masa yang akan datang, akad pemindahan kepemilikan tidak diperkenankan. Sehingga akad pemindahan kepemilikan berada di belakang, agar tidak digantungkan pada masa yang akan datang.¹⁷

Kedua, mengikuti ketentuan ulama hanabilah tentang kebebasan berakad atau menentukan persyaratan. Dan kaidahnya, asal dari akad dan persyaratan tersebut adalah mubah (*al-ibahah*). Ia berlaku selama tidak bertentangan dengan nash seperti adanya riba dan gharar dalam suatu akad. Juga hadis yang bersifat umum berbunyi *al-muslimuna 'inda syuruthihim*.¹⁸

Ketiga, kehadiran 'janji' dalam IMBT tidak menyentuh akad ijarah dan jual beli yang ada. Juga penggunaan dua akad tersebut tidak menimbulkan riba dan gharar. Dan Keempat, ulama malikiyah membolehkan berkumpulnya akad ijarah dengan *al-bai'*, menjadi satu akad.¹⁹

Di samping operasional IMBT di atas, Mirza Vejzagic (2014) memandang perlunya manajemen risiko dalam pelaksanaan IMBT, sejak dari kesepakatan, pemesanan atau penerimaan barang, pembuatan kontrak, pengembalian atau kerusakan barang, gagal bayar, dan bagaimana perlindungannya.²⁰

E. Metode Istinbath DSN MUI

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). Sebagaimana termaktub dalam SK Dewan Pimpinan MUI tentang Pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN) No. Kep-754/MUI/II/1999, salah satu yang menjadi tugas dan wewenang DSN adalah mengeluarkan fatwa. Lebih spesifik, fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI berkenaan dengan fatwa bidang ekonomi (keuangan syari'ah).

Karena DSN merupakan bagian dari MUI, maka penetapan fatwa yang dipakai juga mengikuti apa yang telah ditetapkan oleh MUI. Keputusan tentang pedoman penetapan fatwa MUI tertuang dalam Keputusan Ijtimak Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia yang pertama tahun 2003. Di sana diuraikan tentang dasar umum dan sifat fatwa (bab II), serta metode penetapan fatwa (bab III). Ketentuannya sebagai berikut;

Tentang dasar umum;

1. Penetapan fatwa didasarkan pada al-Qur'an, sunnah (hadis), ijma', dan qiyas serta dalil lain yang mu'tabar
2. Aktivitas penetapan fatwa dilakukan secara kolektif oleh suatu lembaga yang dinamakan Komisi Fatwa.
3. Penetapan fatwa bersifat responsif, proaktif, dan antisipatif.

Tentang metode penetapan;

1. Sebelum fatwa ditetapkan hendaklah ditinjau lebih dahulu pendapat para imam mazhab dan ulama yang mu'tabar tentang masalah yang akan difatwakan tersebut, secara saksama berikut dalil-dalilnya.
2. Masalah yang telah jelas hukumnya hendaklah disampaikan sebagaimana adanya.
3. Dalam masalah yang terjadi khilafiyah di kalangan mazhab, maka;
 - a. Penetapan fatwa didasarkan pada hasil usaha penemuan titik temu di antara pendapat-pendapat Ulama mazhab melalui metode *al-jam'u wa al-taufiq*; dan

- b. jika usaha penemuan titik temu tidak berhasil dilakukan, penetapan fatwa didasarkan pada hasil tarjih melalui metode *muqaranah* dengan menggunakan kaidah-kaidah Ushul Fikih Muqaran.
4. Dalam masalah yang tidak ditemukan pendapat hukumnya di kalangan mazhab, penetapan fatwa didasarkan pada hasil ijtihad *jama'i* (kolektif) melalui metode *bayani*, *ta'lili* (*qiyasi*, *istihsani*, *ilhaqi*), *istishlahi*, dan *sadd al-zari'ah*.
5. Penetapan fatwa harus senantiasa memperhatikan kemaslahatan umum (*mashalih'ammah*) dan *maqashid al-syari'ah*.

Proses penyusunan fatwa DSN-MUI dimulai dengan tahap permohonan pembuatan fatwa terkait masalah di bidang ekonomi dan keuangan dari masyarakat atau otoritas keuangan kepada DSN-MUI. Selanjutnya badan pelaksana harian (BPH) DSN-MUI melakukan pembahasan masalah dimaksud secara mendalam dan menyeluruh. Hal ini untuk menyiapkan draf fatwa terkait permasalahan dimaksud. Pembuatan draf melibatkan para praktisi/pakar di bidang terkait dengan melakukan penggalian dasar-dasar hukum dari kitab fikih klasik maupun kontemporer.

Draf yang telah dibuat, diajukan dan dibahas dalam rapat pleno DSN-MUI yang dihadiri oleh seluruh anggota DSN-MUI. Setelah disetujui, baru ditetapkan menjadi fatwa DSN-MUI dan ditandatangani oleh pimpinan DSN-MUI.

F. Fatwa DSN MUI tentang IMBT

Fatwa IMBT yang dikeluarkan DSN-MUI merupakan fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002. Fatwa ini merupakan jawaban atas pertanyaan yang berupa surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002. Kemudian diadakan Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14

Muharram 1423 H./28 Maret 2002 menanggapi permohonan fatwa terkait IMBT tersebut.²¹

Dalam pertimbangannya, disebutkan alasan utamanya bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Kemudian dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah. Sehingga Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* atau *al-ijarah wa al-iqtina'* untuk dijadikan pedoman.

Ada beberapa dasar hukum yang dipakai dalam penetapan fatwa IMBT oleh DSN-MUI, di antaranya:

1. Firman Allah, QS. al-Zukhruf/42: 32
"Apakah mereka yang membagi-bagikan 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 sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."
2. Hadits Nabi riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi Saw. bersabda: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya"
3. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:
"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang dialiri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)."

4. Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi Saw. bersabda:
"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."
5. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:
"Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek."
6. Kaidah fikih:
"Pada dasarnya, segala bentuk mu' amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."
"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

Isi dari fatwa DSN-MUI tentang IMBT ini meliputi tiga kategori, ketentuan umum, ketentuan pelaksanaannya, dan ketentuan penyelesaian jika terjadi sengketa. Pertama, dalam ketentuan umum, disebutkan; *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 nomor: 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.
 3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
- Kedua, ketentuan pelaksanaannya, yang meliputi;
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 di awal 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, 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.

G. Analisis Fatwa IMBT

Fatwa tentang IMBT sudah mengikuti ketentuan metode *istinbath* yang ditetapkan MUI. Di antaranya dilakukan secara kolektif dan cukup responsif, diputuskan dalam rapat pleno dan selang dua bulan dari permohonan, fatwa sudah dikeluarkan.

Dalil al-Qur'an dan hadis sebagai sumber utama juga sudah dicantumkan dalam fatwa IMBT. Meskipun untuk dalil al-Qur'an yang dipakai bersifat global. Namun itu tertutupi dengan ketentuan operasionalnya yang menyebut bahwa fatwa IMBT ini juga mengikuti fatwa tentang ijarah yang sudah ada sebelumnya. Sedangkan dalam fatwa tentang ijarah sudah ada ayat al-Qur'an yang spesifik menjadi landasan ijarah.

Fatwa ijarah yang dikemukakan DSN-MUI, sudah mengikuti ketentuan ijarah yang diformulasikan ulama klasik. Dalam hal ini, yang diatur dalam fatwa tersebut adalah ijarah terhadap benda (sewa-menyewa). Fatwa tersebut dengan gamblang menyebutkan siapa pihak yang diperbolehkan bertransaksi ijarah, benda yang dijadikan obyek ijarah, dan bagaimana ketentuan pembayaran biaya sewanya. Sementara aturan tentang *tamlík*, fatwa DSN-MUI tentang IMBT menyebutkan dengan tegas bisa melalui hibah atau jual beli yang merupakan jenis *al-milk bil 'aqd*. Hibah termasuk akad al-lazim sementara jual beli termasuk *ghairu al-lazim*. Para pihak yang bertransaksi boleh memilih di antara

hibah atau jual beli untuk dituangkan dalam akad perjanjiannya.

Bila dikomparasikan isi fatwa DSN-MUI tentang IMBT dengan kajian umum tentang IMBT, tampak beberapa hal berikut. Secara definitif, tidak ada perbedaan pengertian. IMBT sama-sama dimaknai sebagai akad atau perjanjian yang diawali dengan sewa kemudian diakhiri dengan pemindahan kepemilikan, dengan hibah atau jual-beli.

Secara operasional, IMBT dipahami sebagai dua akad yang terpisah. Akad sewa dan akad pemindahan kepemilikan dilakukan secara mandiri. Ini yang membedakan dengan akad sewa-beli yang berkembang di 'barat' yang dianggap menjadikan 'satu' atas dua akad (sewa dan pemindahan kepemilikan) secara bersamaan. IMBT yang dikemukakan DSN-MUI, mirip dengan yang penulis temukan dalam kajian umum. Bahwa pada saat kesepakatan kontrak atau penandatanganan kontrak, harus dijelaskan dengan rinci kedudukan ijarah dan pemindahan kepemilikan. Kesepakatan awal 'harus' dengan tegas menyatakan pihak yang berakad akan melakukan sewa (ijarah), menjadi *muntahiyah bit tamlik* karena dalam kesepakatan kontrak tersebut juga disertai janji akan dilakukan pemindahan kepemilikan di kemudian hari.

Janji ini berbeda dengan pemaknaan *al-wa'du* yang mengharuskan ditepati. Janji di sini hanya menunjukkan keinginan pihak penyewa untuk memiliki barang yang disewa ketika akad sewa berakhir. Di sini ada sedikit perbedaan, dalam fatwa DSN-MUI, akad pemindahan kepemilikan dilakukan ketika berakhirnya masa sewa. Sementara dalam kajian umum diatas, menurut al-Zuhaili, pemindahan kepemilikan bisa dilakukan di akhir penyewaan atau di tengah-tengah masa sewa.

Mungkin yang dimaksudkan al-Zuhaili, pemindahan kepemilikan tersebut bisa di tengah-tengah, hanya dalam sebatas *lafdhi* saja. Sedangkan untuk riil penyerahan atau pemindahan kepemilikan tetap dilakukan di akhir masa sewa. Sementara dalam fatwa DSN-MUI menerangkan dengan tegas pemindahan kepemilikan harus ketika masa sewa berakhir. Dengan berakhirnya masa sewa, otomatis barang yang disewa tersebut

menjadi *milkut taam* kembali. Karena ketika masa sewa berlangsung, barang yang disewa menjadi *milkun naqish* bagi penyewa dan pemilik barang.

Isi dari fatwa DSN-MUI tentang IMBT yang demikian, menurut Jaih Mubarak masih terdapat kekurangan. Menurutnya, meskipun dalam fatwa ditetapkan opsi mengenai cara pemindahan kepemilikan obyek IMBT: jual-beli/*al-bai'* atau pemberian/hibah, Akan tetapi, dalam fatwa tidak ditetapkan mengenai teknis jual-beli atau hibah atas obyek IMBT yang pembayaran sewa berkalanya telah berakhir. Cara yang paling mudah adalah pemindahan kepemilikan obyek IMBT dengan cara hibah; yaitu dalam kontrak IMBT semestinya ditulis bahwa pemilik menghibahkan obyek IMBT kepada penyewa dengan syarat pembayaran sewa berkala yang disepakati telah berakhir/lunas. Hibah seperti ini disebut sebagai hibah terikat/*muqayyadah*. Klausul hibah ini mestinya bersifat mengikat sehingga potensi merugikan salah satu pihak dapat dihindari (prinsip preventif/*sadd al-dzari'ah*); sebab jika klausul ini bersifat tidak mengikat seperti ditetapkan dalam fatwa IMBT, memberi peluang akan lahirnya ketidakpastian hukum.²²

Mubarak juga menyatakan perlunya klausul penggunaan obyek sewa, yaitu bahwa obyek sewa tidak boleh dipindahtangankan selama berlangsungnya masa sewa. Fatwa DSN-MUI tentang IMBT perlu dilengkapi tentang ketentuan pengalihan obyek sewa atau *over credit*.

H. Kesimpulan

Dari uraian di atas, ada tiga poin utama dari tulisan ini. Pertama, fatwa DSN-MUI tentang IMBT tidak jauh berbeda dengan kajian IMBT secara umum. Hanya sedikit berbeda tentang klausul waktu pemindahan kepemilikan. Fatwa ijarah yang dikemukakan DSN-MUI, sudah mengikuti ketentuan ijarah yang diformulasikan ulama klasik

Kedua, fatwa DSN-MUI tentang IMBT belum mengatur secara detail bagaimana manajemen resiko pada masa berlangsungnya akad sewa

dan klausul pemindahan kepemilikannya. Dalam konteks ini, Fatwa DSN-MUI tentang IMBT perlu dilengkapi tentang ketentuan pengalihan obyek sewa atau *over credit*

Daftar Pustaka

- Afandi, M. Yazid, *Fikih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung, 2009
- Amalia, Laili Nur, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)", *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.5, No. 2, 2015.
- Atmeh Muhannad A. & Jamal Abu Serdaneh, "A Proposed Model for Accounting Treatment of Ijarah", *International Journal of Business and Management*; Vol. 7, No. 18, 2012, doi:10.5539/ijbm.v7n18p49.
- Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014.
- Fatwa DSN-MUI, Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT), *dsnmui.or.id*.
- Keputusan Ijtima' Ulama Komisi Fatwa Se-Indonesia, tanggal 20 – 22 Syawal 1424 H/ 14 – 16 Desember 2003 M.
- Mubarak, Jaih, *Kontrak Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*, http://www.pkh.komisiyudisial.go.id/id/files/Publikasi/Karya_Ilmiah/Karya%20Tulis-Jaih%20Mubarak%2001.pdf, diakses 21 Agustus 2016.
- Murtadho, Ali, "Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract", *Al-Ahkam*, Volume 23, Nomor 2, Oktober 2013.
- Syafei, Rahmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- al-Umrani, Abdullah Muhammad, *al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah; Dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah*, Riyadh: Darul Kunuz Isybilya, 2006.
- UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah.
- Vejjagic, Mirza, "Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A Risk Management Perspective", *Merit Research Journal of Accounting, Auditing, Economics and Finance*, Vol. 2(1), January, 2014.
- al-Zuhaili, Wahbah, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah; Buhuts wa Fatawa wa Hulul*, Damsyiq: Daarul Fikr, 2002.

Endnotes

1. Ali Murtadho, Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract, *Al-Ahkam*, Volume 23, Nomor 2, Oktober 2013, h. 127
2. Muhannad A. Atmeh & Jamal Abu Serdaneh, *A Proposed Model for Accounting Treatment of Ijarah*, International Journal of Business and Management; Vol. 7, No. 18; 2012, doi:10.5539/ijbm.v7n18p49
3. Mirza Vejzagic, Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A Risk Management Perspective, *Merit Research Journal of Accounting, Auditing, Economics and Finance*, Vol. 2(1), January, 2014
4. M. Yazid Afandi, *Fikih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Logung, 2009 h. 179, Laili Nur Amalia, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar), *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.5, No. 2 2015, h. 167
5. أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)
من استأجر أجيروا فليعمل أجره (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)
6. Laili Nur Amalia, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar), h. 168-169
7. RahmatSyafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h. 122
8. M. Yazid Afandi, h. 27-29
9. M. Yazid Afandi, h. 45-46
10. Ali Murtadho, Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract, h. 127
11. Wahbah al-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah; Buhuts wa Fatawa wa Hulul*, Damsyiq: Daarul Fikr, 2002, h. 394
12. Abdullah Muhammad al-Umrani, *al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah; Dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah*, Riyadh: Darul Kunuz Isybilya, 2006 h. 194

13. Ali Murtadho, Model Aplikasi Fikih Muamalah pada Formulasi Hybrid Contract, h. 133
14. Abdullah Muhammad al-Umrani, *al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah; Dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah*, h. 200-201
15. Abdullah Muhammad al-Umrani, *al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah; Dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah*,h. 202
16. Abdullah Muhammad al-Umrani, *al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah; Dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah*,h.203
17. Wahbah al-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah; Buhuts wa Fatawa wa Hulul*, h. 397-398
18. Wahbah al-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah; Buhuts wa Fatawa wa Hulul*, h. 397-398
19. Wahbah al-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah; Buhuts wa Fatawa wa Hulul*, h. 397-398
20. Mirza Vejzagic, Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A Risk Management Perspective, *Merit Research Journal of Accounting, Auditing, Economics and Finance*, Vol. 2(1), January, 2014 h. 2-3
21. Lampiran fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002, www.dsnmui.or.id
22. Jaih Mubarak, *Kontrak Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*, http://www.pk.komisiyudisial.go.id/id/files/Publikasi/Karya_Ilmiyah/Karya%20Tulis-Jaih%20Mubarak%2001.pdf, diakses 21 Agustus 2016