

STUDI ANALISIS HYBRID CONTRACT
PADA PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIA BI AL-TAMLIK
DI PERBANKAN SYARIAH

Dimiyati*

Abstract: Hybrid contract in the financing of *ijarah muntahia bi al-tamlik* is to make two forms of contract, namely the lease agreement and the sale and purchase agreement into one. The concept of hybrid contract in the perspective of Islamic law is permissible. This is because some scholars have agreed on the ability to merge the two contracts. In the fiqh rules it has also been stated that the law of origin in all forms of mu'amalah is permissible unless there is a proposition that forbids it. In practice, the Syari'ah Financial Institution is inseparable from the decision of the National Syari'ah Council which in its fatwa mentioned the ability of a hybrid contract, namely in the fatwa of the National Syari'ah Council No.27/DSN-MUI/III/2002 about *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik*.

Keyword: hybrid contract, *ijarah muntahia bi al-tamlik*

Pendahuluan

Salah satu perkembangan inovasi produk dalam perbankan syari'ah yaitu adanya penggabungan akad baik itu dua atau lebih untuk melaksanakan suatu transaksi, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad yang disebut dengan metode *hybrid contract*.¹

Secara kasat mata, konsep *hybrid contract* tersebut dapat meminimalisir biaya yang dikenakan. Jika para praktisi tidak memahami konsep *hybrid contract* tersebut, maka semua akad-akad dalam satu produk akan dikenakan biaya masing-masing. Semakin banyak akad dalam satu produk semakin banyak pula biaya yang dikenakan. Untuk itu, perlu adanya pemahaman dari konsep transaksi gabungan tersebut. Konsep tersebut juga menjadikan lebih praktis, simpel, dan efisien dalam penotarian.

Aturan perjanjian dalam perbankan syari'ah yaitu antara bank dengan pihak lain yaitu untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan yang sesuai dengan syari'ah. Salah satu produk pembiayaan yang ada dalam perbankan syari'ah adalah menggunakan prinsip sewa (*ijarah*) dan sewa-beli (*ijarah muntahia bi al-tamlik*/IMBT). Melalui mekanisme *ijarah* maupun *ijarah muntahia bi al-tamlik* kebutuhan nasabah dapat terpenuhi, tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar sekaligus untuk mendapatkan barang yang diperlukan. Pembayaran cukup dengan membayar cicilan sewa yang sudah termasuk cicilan pokok atas barang serta memenuhi persyaratan-persyaratan yang disetujui kedua belah pihak. Selama masa sewa belum berakhir, nasabah hanya mendapatkan manfaat, kegunaan dan jasa atas barang tersebut dan selama itu pula kepemilikan barang berada pada pihak bank. Pada akhir masa sewa, untuk produk *ijarah muntahia bi al-tamlik*, maka

* Dosen UIN Sunan Ampel Surabaya DPK UNHAS Y Tebuireng Jombang.

¹ Nazihi Hammad, *Qadhaayaa Fiqhiyatun Mu'ashiratin Fi Al-Maal Al-Iqtishad*, (Dimasyq: Dar al-qalam, 2001), 274

bagi nasabah diberikan hak pilih untuk memiliki barang yang disewa tersebut melalui mekanisme jual-beli maupun mekanisme hibah².

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penelitian ini mencoba untuk menganalisa tentang konsep *hybrid contract* dalam produk perbankan syariah khususnya dalam produk pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik* serta ketentuan-ketentuan umum yang berlaku.

Kajian Umum Tentang *Hybrid Contract*

1. Pengertian *Hybrid Contract*

Hybrid contract, berasal dari kata *hybrid* yang berarti (1) terjadi dari anasir tak sama yang berbeda jenis; (2) campuran; (3) tak tulen³. Dan kata *contract* yang berarti (1) mengadakan perjanjian; (2) memusatkan; (3) mengerutkan⁴. Dalam istilah fiqh kontemporer, transaksi gabungan disebut juga *al-'uqud al-murakkabah* yang merupakan terjemahan dari bahasa arab yang mempunyai arti akad ganda (rangkap). *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri dari kata *al-'uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*) yang artinya simpul buhul, ikatan. Dan *al-murakkabah* (*murakkab*) yang mempunyai arti yang tersusun⁵.

Menurut istilah, al-'Imrani menyebutkan definisi transaksi gabungan sebagai berikut:

مَجْمُوعُ الْعُقُودِ الْمَالِيَةِ الْمُتَعَدِّدَةِ الَّتِي يَشْتَمِلُ عَلَيْهَا الْعَقْدُ - عَلَى سَبِيلِ الْجَمْعِ أَوِ التَّقْبِيلِ - بِحَيْثُ تَعْتَبَرُ جَمِيعُ الْحُقُوقِ وَالْإِلْزَامَاتِ الْمُتَرْتِبَةِ عَلَيْهَا بِمُثَابَةِ أَثَارِ الْعَقْدِ الْوَاحِدِ

“Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad –baik secara gabungan maupun secara timbal balik- sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad”.

Sebuah transaksi terkadang tidak hanya melibatkan satu akad melainkan beberapa akad ataupun *wa'd* secara integral. Dalam *wa'd*, persyaratan dan kondisinya tidak dijelaskan secara rinci dan spesifik, antara lain tidak terdapat ketentuan menyangkut sanksi apabila suatu janji tidak terpenuhi. Sedangkan akad adalah kontrak antara dua pihak atau lebih yang bersifat mengikat masing-masing pihak yang terlibat termasuk pengenaan sanksi manakala terjadi wanprestasi atas kesepakatan yang disepakati⁷.

Perihal tentang kontrak/perjanjian, perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perikatan (*verbinten*) oleh Buku III B.W ialah: suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu⁸. Konsep perikatan dalam hukum Islam setidaknya ada 2 (dua) istilah dalam al-Qur'an yang

² Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), 271-272

³ Wojowasito & Tito Wasito, *Kamus Lengkap*, (Bandung: Hasta, 2007), 79

⁴ Ibid, 31

⁵ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indo*, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus Wadzuryah, 1990), 274

⁶ Abdullah Muhammad al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah, Cet.II*, (Riyadh: al-Rajhi Bank, 2010), 46

⁷ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Cet.III, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 22

⁸ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet.31, (Jakarta: Intermasa, 2003), 122

berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-‘aqdu* (akad) dan *al-‘ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Disebutkan dalam firman Allah dalam al-Qur’an surat al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah *aqad-aqad* itu.”⁹

Fungsi dari sebuah kontrak yaitu untuk melindungi dan mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam melaksanakan perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian, jika ada pihak yang tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau telah melanggar perjanjian dalam arti merugikan pihak lawan, maka pihak tersebut dapat dituntut untuk melakukan atau memenuhi perjanjian tersebut¹.

2. Bentuk-Bentuk *Hybrid Contract*

Al-‘Imrani membagi *hybrid contract* dalam lima macam yaitu *al-‘uqud al-mutaqabilah* (akad bergantung/ akad bersyarat), *al-‘uqud al-mujtami’ah* (akad terkumpul), *al-‘uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah* (akad berlawanan), *al-‘uqud al-mukhtalifah* (akad berbeda), *al-‘uqud al-mutajanisah* (akad sejenis)¹. Dari lima¹macam itu, *al-‘uqud al-mutaqabilah* dan *al-‘uqud al-mujtami’ah* merupakan *hybrid contract* yang umum dipakai. Berikut penjelasan dari lima macam multi akad tersebut²:

a. Akad bergantung/ Akad bersyarat

Al-‘uqud al-mutaqabilah, *taqabul* menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu dikatakan berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain.

Menurut istilah, akad bergantung ini adalah *hybrid contract* /multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, dimana kesempurnaan akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya.

Dalam hukum perdata, akad bersyarat yaitu suatu akad yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Suatu perjanjian yang demikian itu, menggantungkan adanya suatu perjanjian atau perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertangguhkan¹. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirath ‘aqd bi ‘aqd*)

b. Akad terkumpul (*al-‘uqud al-mujtami’ah*)

Al-‘uqud al-mujtami’ah adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad.

Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu. Akad yang lahir dengan nama akad yang baru, tetapi masih menyebut nama akad yang lama. Seperti contoh menggabungkan *wadiah* dan *mudharabah* pada giro, yang biasa disebut tabungan dan giro yakni nasabah mempunyai 2 rekening (tabungan dan giro) sekaligus. Setiap rekening dapat pindah secara otomatis jika salah satu rekening membutuhkan.

⁹ *Al-Qur’an & Terjemahnya*, Departemen Agama RI, (Jakarta: PT. Hati Emas, 2013), 106

¹ Agus Sugiarto & Lina Sinatra, *Aneka Surat Perjanjian*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2012), 3

¹ Abdullah Muhammad al-‘Imrani, *al-‘Uqud al-Maliyah al-Murakkabah Cet.II*, (Riyadh: al-Rajhi Bank, 2010), 57

¹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer*, (Ciputat: UIN Syahid, 2009), 7

¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet.31, (Jakarta: Intermasa, 2003), 128

Akad ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.

- c. Akad Berlawanan (*al-'uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah*)

Ketiga istilah di atas *al-mutanaqidhah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, *mutadhadah* adalah dua hal yang tidak mungkin terhimpun dalam satu waktu, sedangkan *mutanafiyah* adalah menafikan, lawan dari menetapkan. Jadi *al-'uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah* dapat diartikan berupa satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua hal yang berlawanan, maka setiap dua akad yang berlawanan tidak mungkin dipersatukan dalam satu akad. Dinamakan *mutanaqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung melainkan mematahkan. Misal akad *qardh* dengan *ijarah*.

- d. Akad Berbeda (*al-'uqud al-mukhtalifah*)

Al-'uqud al-mukhtalifah adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum diantara kedua akad itu atau sebagiannya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan adanya ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya.

- e. Akad Sejenis (*al-'uqud al-mutajanisah*)

Adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad, dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

3. Kombinasi Akad

Akad dalam sektor ekonomi, dapat dibedakan menjadi dua macam¹, yaitu: ⁴

- a. Akad *Tabarru'* (kebaikan), yaitu jenis akad yang berkaitan dengan transaksi nonprofit. Akad ini digunakan untuk tujuan saling tolong menolong tanpa mengharapkan balasan kecuali dari Allah SWT. Batasan dari akad *tabarru'* ini adalah biaya yang diperoleh harus dibagi habis untuk biaya yang riil harus dikeluarkan, tidak boleh ada sisa yang diakui sebagai laba¹. Yang termasuk dalam akad *tabarru'* ini adalah *qardh*, *rahn*, *hawalah*, *wakalah*, *wadi'ah*, *kafalah*, *hibah*, *waqaf*, *shadaqah*.
- b. Akad *Mu'awadah* (Akad *tijarah*/ akad perdagangan), yaitu akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Meskipun berorientasi bisnis untuk menghasilkan profit, namun akad *tijarah* ini dapat diubah menjadi akad *tabarru'* (kebaikan) apabila pihak yang haknya tertahan ikhlas melakukannya. Sebaliknya, akad *tabarru'* tidak boleh menjadi akad *tijarah*¹. Yang termasuk kategori akad *tijarah* adalah akad yang berdasarkan prinsip jual beli (*bai' murabahah* dengan *mark-up*, *bai' salam*, *bai' istisna'*), akad yang

¹ Abdullah Jayadi, *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2011), 22

¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Cet.III, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 13

¹ Ibid, 15 ⁶

berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), akad yang berdasarkan prinsip sewa menyewa (*ijarah, ijarah wa istisna*).

Sebuah transaksi terkadang tidak hanya melibatkan satu akad melainkan beberapa akad. Namun ada dua kondisi yang harus dihindari dalam melakukan kombinasi akad¹, antara lain⁷:

- a. Penggunaan dua akad dalam satu transaksi secara bersamaan. Penggunaan dua akad secara bersamaan tidak dibenarkan secara syariah jika memenuhi tiga kondisi, yaitu: (a) Menyangkut pihak yang sama, (b) Menyangkut obyek yang sama, (c) Dalam rentang waktu yang sama
- b. *Ta'alluq*, yaitu mengaitkan suatu akad dengan akad lainnya. Misalnya peminjaman dana dapat dilakukan asalkan bersedia menikahkan putrinya.

Kombinasi akad dapat dilakukan antara lain:

- a. Akad *tabarru'* dengan akad *tabarru'*. Kombinasi kedua akad tersebut tetap akan menghasilkan akad *tabarru'*. Contohnya adalah: akad *wakalah* dengan akad *waqaf*, yakni transaksi dimana suatu pihak memberikan hak perwakilan mengumpulkan dana *wakaf* kepada pihak lain. Pihak yang diberikan perwakilan tersebut kemudian melakukan tugas pengumpulan untuk kepentingan yang memberikan perwakilan
- b. Akad *tijarah* dengan akad *tijarah*. Kombinasi kedua akad ini menghasilkan akad *tijarah* yang berorientasi profit. Contohnya adalah: akad *bai'* dengan akad *ijarah*, yakni transaksi dimana suatu pihak melakukan pembelian obyek tertentu dengan akad *bai'* kemudian menyewakannya kembali kepada pihak lain dengan akad *ijarah*
- c. Akad *tabarru'* dengan akad *tijarah*. Kombinasi kedua akad ini memungkinkan salah satu pihak mengambil keuntungan dari transaksi. Contohnya adalah: akad *rahn* dan akad *ijarah*, yakni transaksi dimana satu pihak menerima pinjaman dengan jaminan tertentu. Jaminan tersebut kemudian dipelihara pihak pemberi pinjaman dengan menggunakan akad *ijarah*, pihak pemelihara memungut keuntungan dari proses pemeliharaan.

4. Batasan Hybrid Contract

Para ulama yang membolehkan praktik *hybrid contract* / multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan akad tersebut menjadi dilarang. Di kalangan ulama, batasan-batasan ini telah disepakati, batasan tersebut ialah sebagai berikut¹ :⁸

- a. Dilarang oleh nash agama. Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga dan waktunya diketahui oleh kedua belah pihak. Jika salah satu diantaranya tidak jelas maka akad itu dilarang.
- b. Sebagai *hilah* (trik) ribawi. Akad ganda yang menjadi *hilah* ribawi dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli '*inah* dan *hilah* riba fadhl.
- c. Menyebabkan jatuh ke riba. Setiap *hybrid contract* yang mengantarkan pada yang haram, seperti riba hukumnya haram, meskipun akad yang membangunnya boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya kepada yang dilarang menyebabkan hukumnya dilarang. Contoh akad *salaf* dan jual beli, akad *qardh* dan hibah.

¹ Ibid, 23 7

¹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer*, hlm. 18

- d. Terdiri dari akad-akad yang akibat hukumnya saling berlawanan. Larangan ini didasari atas larangan Nabi menggabungkan akad *salaf* dan jual beli. Dua akad ini mengandung hukum yang berbeda, jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan nuansa dan upaya perhitungan untung dan rugi, sedangkan *salaf* adalah kegiatan sosial yang mengedapankan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Larangan ini karena penghimpunan dua akad yang berbeda dalam syarat dan hukum menyebabkan tidak sinkronnya kewajiban dan hasil. Hal ini karena dua akad untuk satu objek dan satu waktu, sementara hukumnya berbeda.

Pembiayaan *Ijarah Muntahia bi Al-Tamlik*

1. Pengertian *Ijarah* Dan *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik*

Ijarah atau sewa-menyewa berasal dari kata أَجَرَ yang sinonimnya أَكْرَى (menyewakan), أَعْطَاهُ أَجْرًا (memberinya upah), أَثَابَهُ (memberinya pahala). Ali Fikri mengartikan *ijarah* menurut bahasa dengan الْكَرَاءُ أَوْ بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ (sewa-menyewa atau jual beli manfaat).¹

Sedangkan Sayyid Sabiq mengemukakan:

الْإِجَارَةُ مُشْتَقَّةٌ مِنَ الْأَجْرِ وَهُوَ الْعَوَاضُ , وَمِنْهُ سُمِّيَ الثَّوَابُ أَجْرًا

“*Ijarah* diambil dari kata “*al-ajr*” yang artinya ‘*iwadh* (imbalan), dari pengertian ini pahala (*tsawab*) dinamakan *ajr* (upah/pahala)”.

Dalam pengertian istilah, menurut Imam Syafi’i akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

Sedangkan arti dari *ijarah muntahia bi al-tamlik* adalah suatu akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa, antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa dengan penyewa disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah masa sewa selesai². *Ijarah muntahia bi al-tamlik* disebut juga dengan sewa-beli. Sewa beli, mula-mula ditimbulkan dalam praktik untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan untuk membeli barangnya tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu membayar harga barang-barang sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh si pembeli. Artinya, pembeli dapat mengangsur harga yang ia tidak mampu membayarnya tunai dan seketika dapat menikmati barangnya, sedangkan di sebelah lain si penjual merasa aman karena barangnya tidak akan dihilangkan oleh si pembeli selama harga belum dibayar lunas, karena si pembeli itu terancam oleh hukum pidana dalam kasus penggelapan apabila ia sampai berani menjual barangnya².

¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 315

² Sayid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah Juz 3*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983), 198

² Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 352

² Subekti, *Aneka Perjanjian Cet. VIII*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), 52

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. Dalam ketentuan umum fatwa Dewan Syari'ah Nasional telah ditentukan bahwa akad *ijarah muntahia bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditanda tangani. Oleh karena itu, ketentuan yang terdapat pada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN-MUI/VI/2000 tentang *ijarah* juga berlaku pada *ijarah muntahia bi al-tamlik*, disebutkan sebagai erikut dalam fatwanya:

- a. Pihak yang melakukan *ijarah muntahia bi al-tamlik* harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian hanya bisa dilakukan setelah masa *ijarah* selesai
- b. Janji pemindahan kepemilikan disepakati awal akad *ijarah wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* dituliskan dalam al-qur'an surat surat al-Qashash ayat 26 sebagai berikut:

قَالَتْ إِحْدَهُمَا يَبْتِئْتُ أَتُجْرَةُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ أَسْتَجَرْتُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"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-Qashash: 26)²

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas:

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال : اخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

"Dari Ibnu Abbas RA. ia berkata: Nabi SAW. berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya."

Di samping al-Qur'an dan sunnah, landasan hukum dari *ijarah* adalah *ijma'*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Dalam kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain, ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama.

2. Sifat Akad *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah akad yang boleh dibatalkan, pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad yang lazim (mengikat), yang tidak bisa difasakh kecuali dengan sebab-sebab yang jelas seperti adanya aib atau hilangnya obyek manfaat².

² Ibid, 388 ³

² Abi Daud Sulaiman, *Sunan Abi Daud Jilid III*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1988), 240

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 328

Berdasarkan dua pandangan di atas, menurut ualma Hanafiyah, *ijarah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang akad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, *ijarah* tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya² .⁶

3. Ketentuan Hukum Sewa Kemudian Beli

Dalam mu'amalah, jual beli jenis ini adalah salah satu dari kaedah atau cara jual beli harga tangguh. Zaman sekarang bagi barang pengguna yang disebut *hire purchase* atau dalam Islam sama dengan *ijarah muntahia bi al-tamlik*. Hukum dari sewa kemudian beli ini adalah sebagai berikut² :⁷

- a. Hukum sewa kemudian beli mengikuti hukum dari kedua jenis perjanjian yang berkenaan yaitu sewa dan jual beli
- b. *Wa'ad*, dalam perjanjian sewa boleh disebut bahwa pihak yang menyewa akan membeli harta yang disewa selepas berakhir waktu sewa
- c. Pindahan Hak Milik. Perpindahan hak milik harta yang disewa dari pihak yang memberi sewa kepada pihak yang menyewa tidak berlaku secara otomatis selepas berakhir masa sewa atau selepas semua bayaran sewa dibayar
- d. Perpindahan hak milik hanya berlaku apabila dibuat perjanjian jual beli atas harta yang disewa antara pihak yang memberi sewa dengan pihak yang menyewa

4. Bentuk Akad *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik*

Beberapa bentuk akad *ijarah muntahia bi al-tamlik* dan ketentuan hukumnya berdasarkan syarat-syarat yang dinyatakan dalam akad, adalah sebagai berikut² :

- a. *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik* melalui *Hibah* (Pemindah hak milik sah tanpa imbalan)

Ini adalah suatu bentuk sewa dimana hak milik sah berpindah kepada penyewa tanpa ada imbalan dengan melakukan akad *hibah* dalam rangka memenuhi janji sebelumnya ketika penyelesaian cicilan sewa terakhir atau melalui pembuatan akta *hibah* yang disyaratkan pada penyelesaian semua cicilan *ijarah*. Hak milik sah lalu secara otomatis berpindah tanpa perlu melakukan akad baru dan tanpa pembayaran tambahan selain dari pada jumlah yang dibayar oleh penyewa didalam penyelesaian cicilan *ijarah*.

- b. *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik* melalui perpindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir sewa melalui imbalan simbolis

Perjanjian ini mencakup: (1) Akad *ijarah* yang bisa dilaksanakan dimana sewa dan *ijarah* ditentukan. Jika jangka waktu *ijarah* habis masanya, maka akad *ijarah* akan batal. (2) Suatu janji untuk melakukan suatu akad penjualan yang akan dilakukan pada akhir jangka waktu *ijarah*, jika penyewa menginginkannya demikian dan telah membayar imbalan simbolis.

Perpindahan hak milik sah pada akhir suatu jangka waktu *ijarah muntahia bi al-tamlik* baik dengan atau tanpa imbalan simbolis adalah berdasarkan atas asumsi bahwa pemilik obyek sewa akan memperoleh sewa yang lebih tinggi dari pada yang dibayarkan untuk aset yang sama sehingga akan memperoleh kembali *cost* atau harga aset melalui cicilan *ijarah*.

- c. *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik* melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) pada akhir sewa sejumlah yang ditentukan di dalam persewaan

² Rachmat Sya'fe'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 130

² Veithzal Riv'ai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 402

² Wiroso, *Produk Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 267

Kesepakatan ini juga merupakan suatu akad yang mencakup akad *ijarah* dan suatu janji untuk melakukan suatu akad penjualan. Akad ini mencakup jumlah aset yang dijual yang harus dibeli oleh penyewa (pembeli) setelah habisnya jangka waktu *ijarah*. Sehingga, ketika penyewa membayar imbalan yang disepakati aset yang disewakan menjadi terjual dan hak miliknya berpindah kepada penyewa (pembeli) yang berhak atas hak manfaat dan memindahkan atau menjual aset tersebut dalam bentuk pemindahan apapun yang sah.

Mengenai ketentuan hukum dari akad ini, tidak diragukan lagi bahwa ketika kesepakatan berlaku maka dia diperlakukan sebagai suatu akad *ijarah* yang mengharuskan berlakunya syari'ah dan efek dari akad *ijarah*. Akad penjualan hanya menjadi berlaku setelah habisnya masa akad *ijarah*.

- d. *Ijarah Muntahia Bi al-Tamlik* melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) sebelum akhir jangka waktu persewaan dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan *ijarah* yang masih tersisa

Kesepakatan ini merupakan suatu akad *ijarah* dan semua aturan syari'ah yang berhubungan dengan *ijarah* berlaku terhadapnya. Kesepakatan ini juga mencakup suatu janji yang dibuat oleh pemilik obyek sewa bahwa dia akan memindahkan hak milik dari aset yang disewakan kepada penyewa sewaktu-waktu diinginkan oleh penyewa selama jangka waktu *ijarah* dan pada harga yang ekuivalen dengan cicilan *ijarah* yang tersisa, apabila ada keinginan untuk membeli. Ketentuan hukum mengenai bentuk ini adalah bahwa ketika perjanjian berlaku dia diperlakukan sebagai akad *ijarah* dan tetap demikian sampai hak milik sah berpindah kepada penyewa. Pada waktu itu akad *ijarah* habis untuk jangka waktu yang tersisa karena manfaat dan aset yang disewakan sudah menjadi aset penyewa. Bentuk penjualan ini melalui perpindahan hak milik dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan yang masih tersisa juga harus dilaksanakan suatu akad penjualan yang harus dilakukan pada akhir waktu penjualan.

- e. *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik* melalui perpindahan bertahap hak milik sah (penjualan) set yang disewakan

Kesepakatan ini mencakup suatu akad *ijarah* dengan suatu janji yang dibuat oleh pemilik obyek sewa bahwa dia secara bertahap akan memindahkan hak milik sah dari aset yang disewakan kepada penyewa sampai penyewa mempunyai hak milik sah secara penuh dari aset yang disewakan. Akad penjualan untuk masing-masing bagian yang dijual kepada penyewa harus ada, dan jumlah sewa harus berkurang ketika penyewa memperoleh semakin besar bagian dari aset yang disewakan. Jika karena suatu alasan akad *ijarah* dibatalkan sebelum berpindahnya hak milik kepada penyewa maka hak milik dari aset yang disewakan akan dibagi antara pemilik obyek sewa dan pemilik obyek sewa kepada siapa hak milik sebagian telah berpindah. Ini mempunyai tujuan untuk memberikan keadilan kepada penyewa yaitu memperoleh hak milik dari aset yang disewakan melalui pembayaran sewa melebihi jumlah sewanya yang wajar.

5. **Praktik Pembiayaan *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik***

Ijarah muntahia bi al-tamlik pada dasarnya merupakan perpaduan antara *ijarah* dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat *Ijarah muntahia bi al-tamlik* pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat

dan jelas, maka hakikat *Ijarah muntahia bi al-tamlik* akan lebih bernuansa *Ijarah*. Dari sisi *ijarah*, perbedaan *Ijarah muntahia bi al-tamlik* terletak dari adanya pilihan untuk membeli barang pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan *Ijarah muntahia bi al-tamlik* terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (*ijarah*), sebelum transaksi jual beli dilakukan.

Barang yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktiva tetap atau *fixed assets* seperti : gedung-gedung (*buildings*), kantor, mesin, rumah-rumah petak (*tenements*), atau barang bergerak yang memiliki *specific fixed*.

Tahapan pelaksanaan *Ijarah muntahia bi al-tamlik* adalah sebagai berikut² :

- a. Adanya permintaan untuk menyewa-beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas oleh nasabah kepada bank syari'ah
- b. *Wa'ad* antara bank dan nasabah untuk menyewa-beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati
- c. Bank syari'ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa-beli oleh nasabah
- d. Bank syari'ah membeli barang tersebut dari pemilik barang
- e. Bank syari'ah membayar tunai barang tersebut
- f. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syari'ah
- g. Akad diantara bank dan nasabah untuk sewa-beli
- h. Nasabah membayar sewa secara angsuran
- i. Barang diserahkan dari bank syari'ah kepada nasabah
- j. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syari'ah dan nasabah

Dalam aplikasi di bank syari'ah, akad *ijarah muntahia bi al-tamlik* dapat digambarkan sebagai berikut: Misalnya ada seseorang yang hendak menjual rumah seharga Rp100.000.000. Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan meminta bantuan Bank A memberikan pembiayaan, maka bank A dapat menawarkan kepada pembeli B untuk bekerja sama dengan akad IMBT.

Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah Bank A harus membeli rumah kepada penjual rumah dengan harga Rp100.000.000 dan akan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak kedua, yaitu Bank A menyewakan rumahnya kepada pembeli B. Misalkan biaya sewa yang disepakati adalah sebesar Rp1.000.000 per bulan selama 10 tahun (120 bulan), maka pembeli B akan mengeluarkan uang sewa sampai 10 tahun adalah sebesar Rp1.000.000 dikali dengan 120 bulan, adalah sebesar Rp120.000.000.

Di akhir masa sewa, Bank A menjual rumah yang telah dimilikinya kepada pembeli B dengan harga Rp10.000.000. Maka kepemilikan rumah telah berpindah kepada pembeli B pada saat kontrak perjanjian yang terakhir, yaitu setelah 10 tahun.

Adapun manfaat dan risiko yang harus diantisipasi dari transaksi *ijarah*, diantara manfaat *ijarah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam *ijarah* adalah sebagai berikut³ :

- a. *Default*; nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja
- b. Rusak; aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank
- c. Berhenti; nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

² Ascarya, *Akaid & Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 224

³ Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 119

Mengenai hal-hal tersebut, penyelesaiannya bisa diantisipasi dalam kontrak, baik dengan jalan denda atau jalan *islah* (perdamaian)³ .¹

Implementasi *Hybrid Contract* dalam Pembiayaan *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik* Pada Perbankan Syari'ah

Dukungan teknologi informasi dan telekomunikasi yang semakin canggih mempermudah urusan masyarakat dalam meningkatkan efisiensi kegiatan usaha dan kebutuhan mereka, salah satunya dalam bertransaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah.

Pengembangan inovasi di Lembaga Keuangan Syari'ah dalam mengikuti kebutuhan masyarakat adalah penggabungan dua akad atau lebih dalam satu transaksi, karena akad tunggal belum bisa memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan membutuhkan berbagai hal.

Penggabungan akad ini disebut dengan *hybrid contract*. *Hybrid contract* merupakan suatu inovasi terbaru dalam Lembaga Keuangan Syari'ah untuk memberikan jalan keluar bagi masyarakat dalam hal perjanjian, yakni dua atau lebih perjanjian (beberapa perjanjian) yang digabungkan menjadi satu transaksi agar lebih mempermudah masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya seiring dengan perkembangan zaman yang semakin canggih dan melihat daya kemampuan yang dimiliki masyarakat.

Pengembangan dari konsep *hybrid contract* ini harus benar-benar dipahami oleh para praktisi Lembaga Keuangan Syari'ah khususnya dalam pelegalan atau penotarisan. Karena konsep *hybrid contract* ini merupakan inovasi terbaru yang mana menggabungkan dua akad atau lebih dalam satu transaksi dimana semua kewajiban dan akibat yang ditimbulkan dari akad-akad tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan dianggap sebagai akibat hukum dari satu akad.

Para legal *officer* ataupun notaris dapat memilah-milah akad-akad apa saja yang dapat disatukan dan akad-akad apa saja yang dapat dipisahkan, bisa jadi akad-akad yang telah dibangun dalam satu transaksi tersebut boleh berdiri sendiri dan tidak ada dalil yang melarangnya.

Dalam sebuah produk di Lembaga Keuangan Syari'ah yang menggunakan konsep *hybrid contract* ini salah satunya adalah Produk Pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik* atau yang disebut dengan sewa-beli. Karena terdapat 2 akad dalam produk tersebut yaitu akad *ijarah* dan akad jual beli yang dijadikan dan dihimpun dalam satu transaksi yaitu *ijarah muntahia bi al-tamlik*

Ijarah muntahia bi al-tamlik itu sendiri merupakan sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang di tangan si penyewa dengan memilih melalui mekanisme *hibah* atau mekanisme jual beli. *Ijarah muntahia bi al-tamlik*, bisa dilaksanakan jika akad *ijarah* telah selesai masa sewanya, sesuai dengan ketentuan umum dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN-MUI/VI/2000 tentang *ijarah* juga berlaku pada *ijarah muntahia bi al-tamlik*, artinya jika semua rukun dan syarat dari akad *ijarah* telah terpenuhi, dapat diteruskan atau dilakukan akad *ijarah muntahia bi al-tamlik* dengan perjanjian yang harus disepakati ketika akad *ijarah* ditanda tangani dan hak serta kewajiban setiap pihak harus dijelaskan di dalam akad tersebut.

Dua akad yang tergabung dalam pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik* merupakan bentuk *hybrid contract* yang disebut akad terkumpul / *al 'uqud al mujtami'ah*, karena dua akad yang terkandung yaitu akad *ijarah* dan akad jual beli terhimpun dalam satu transaksi dengan melahirkan nama baru namun masih menyebut nama akad yang lama

³ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syari'ah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), 232

yaitu akad *ijarah* menjadi akad *ijarah muntahia bi al-tamlik*. Dan bisa juga termasuk akad bersyarat / *al-'uqud al-mutabilah*, dimana kesempurnaan akad yang kedua atau akad jual beli dapat dilakukan jika akad yang pertama atau akad *ijarah* telah terpenuhi. Sesuai yang telah disebutkan dalam ketentuan umum fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/VI/2000 tentang *ijarah* juga berlaku pada *ijarah muntahia bi al-tamlik*. Dengan kata lain, akad yang satu bergantung dengan yang yang lainnya.

Pengkombinasian dua akad dalam pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik* ini termasuk akad *mu'awadhah* (akad *tijarah* / akad perdagangan) yang berorientasi untuk mendapatkan *profit* atau keuntungan. Dari pihak yang menyewakan berharap mendapatkan keuntungan dari penyewa berupa uang karena telah menyewakan suatu barang kepadanya, dan di lain pihak dari penyewa berharap mendapatkan imbalan berupa mendapatkan barang yang telah disewanya atau yang diinginkannya.

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Konsep Hybrid Contract

Islam datang dengan membawa pemahaman tentang kehidupan yang membentuk pandangan hidup tertentu dan dalam bentuk garis hukum yang global. Karenanya guna menjawab setiap permasalahan yang timbul, maka peran hukum Islam dalam konteks kekinian sangat diperlukan. Kompleksitas permasalahan umat seiring dengan berkembangnya zaman, membuat hukum Islam harus menampilkan sifat elastisitas dan fleksibilitasnya guna memberikan hasil dan manfaat sesuatu yang terbaik, serta dapat memberikan kemaslahatan kepada umat Islam khususnya dan manusia pada umumnya tanpa harus meninggalkan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh syari'at.

Hukum Islam secara umum dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu bagian ibadah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah (*hablumminallah*) dan bagian mu'amalah yang mengatur hubungan antara sesama manusia (*hablumminannas*).

Sebagai hamba Allah SWT., manusia harus diberi tuntutan langsung agar kelangsungan hidupnya tidak menyimpang dan selalu diingatkan bahwa manusia diciptakan untuk beribadah kepadaNya dan ditugasi untuk memakmurkan kehidupan ini. Untuk memakmurkan kehidupan dunia ini manusia harus kreatif, inovatif, kerja keras dan berjuang untuk melaksanakan amanat Allah SWT. dan untuk kemaslahatan umat.

Dalam permasalahan mu'amalah, hukum Islam hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang rinci, detail, dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses ijtihad. Sehingga apabila mu'amalah yang dilakukan dan dikembangkan tersebut sesuai dengan substansi makna yang dikehendaki oleh syara' dan bertujuan untuk kemaslahatan umat manusia serta menghindarkan kemudharatan dari mereka, maka jenis mu'amalah yang dikembangkan tersebut dapat diterima.

Salah satu jenis mu'amalah yang sering dilakukan di masyarakat yaitu melakukan transaksi-transaksi dengan akad atau perjanjian berbagai produk dan berbagai obyek. Perkembangan produk di Lembaga Keuangan Syari'ah dalam berbagai sektor bisnis haruslah tetap berpegang dengan syari'ah. Paradigma yang harus dipegang dalam pengembangan produk adalah berbeda dengan yang ada dalam bank konvensional yang memakai satu jenis transaksi, dalam bank syari'ah produk-produk harus dikembangkan mengikuti karakter dan sifat produk syari'ah yang berbeda satu sama lain. Risiko dan jangka waktu merupakan faktor kedua sesudah karakter dan sifat itu diletakkan. Jika paradigma ini tidak dipegang, maka kecenderungan bankir adalah membuat produk yang

lebih dekat dengan produk konvensional dengan alasan lebih mudah dihitung, lebih mudah dibandingkan dan jelas ukurannya³ .²

Dalam kitab *Hasyiyatani ala Kanz ar-Raghibin* karya Ahmad Salamah dan Ahmad Umairah dikatakan bahwa: “Apabila seseorang menggabungkan dua hal yang berbeda hukumnya dalam satu akad, seperti akad sewa menyewa dan akad jual beli atau akad sewa menyewa dan akad pesan, maka akad tersebut dihukumi sah menurut al-Adzhar³ .”³

Sebagai contoh: saya menjual budakku kepadamu dan saya menyewakan rumahku kepadamu selama setahun dengan ongkos sekian. Atau seperti saya menyewakan rumahku kepadamu selama sebulan dan saya menjual kepadamu satu sho' gandum dalam tanggunganmu (akad pesan) dengan harga sekian. Kemudian ongkos sewa dibagi dengan harga barang yang dijual atau dipesan³ .⁴

Dalam kitab karangan Nazihi Hammad disebutkan beberapa pendapat mengenai kebolehan penggabungan dua akad menjadi satu, yaitu:

1. Jumhur ulama' mengatakan bahwa selama setiap akad yang dihimpun ketika berdiri sendiri hukumnya boleh, maka hukum dari mengumpulkannya boleh
2. Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa apapun bentuk mu'amalah di dunia, pada dasarnya tidak diharamkan kecuali diharamkan oleh Allah SWT. dan RasulNya, maka tidak haram kecuali diharamkan Allah SWT. dan tidak ada agama kecuali yang disyari'atkan
3. Ibnu Qayyim mengatakan bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah kecuali apa yang dibatalkan atau dilarang oleh syara'³ .⁵

Pendapat-pendapat tersebut di atas juga didukung oleh kaidah fiqhiyah sebagai berikut:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal dalam semua bentuk mu'amalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”³⁶

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap mu'amalah dan transaksi, pada dasarnya boleh seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerjasama, perwakilan, dan lain sebagainya, kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti yang mengakibatkan kumudharatan, tipuan dan riba.

Dalam praktik yang telah dikembangkan dalam Lembaga Keuangan Syari'ah terdapat produk yang di dalamnya terbentuk dari dua akad yang saling bergantung satu sama lain, yaitu produk pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik*. Produk tersebut telah melalui prosedur pelaksanaan dari Dewan Pengawas Syari'ah yang dibolehkannya untuk dilakukan atau dijalankan, dan telah dikeluarkan keputusan fatwa dari Dewan Syari'ah Nasional tentang produk tersebut yaitu fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik*. Ini menandakan bahwa Dewan Pengawas Syari'ah mendukung atau membolehkan adanya praktik dua akad.

³ Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam*, (Banten: Shuhuf Media Insani, 2011), 161

³ Ahmad Salamah & Ahmad Umairah, *Hasyiyatani ala Kanz ar-Raghibin*, Juz II, (Beirut: Dar al-Kutub, 2006), 188

³ Syakur Dewa dan Roy Fadli, *al-Marji'u al-Akbar Referensi Umum Umat*, (Kediri: Pustaka Azam, 2012), 429.

³ Nazihi Hammad, *Qadhaayaa Fiqhiyatun Mu'ashiratun Fi Al-Maal Al-Iqtishad*, (Dimasyq: Dar al-qalam, 2001), 250

³ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidak Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2011), 130

Melihat hukum dari *hybrid contract* itu sendiri menurut beberapa pendapat di atas ialah sah/boleh, namun bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Batasan-batasan tersebut adalah dilarang karena nash agama, sebagai jalan kepada ribawi, menyebabkan jatuh ke riba dan terdiri dari akad-akad yang akibat hukumnya saling berlawanan seperti akad *salaf* dan jual beli.

Berdasarkan kedua analisis di atas, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa penerapan konsep *hybrid contract* dan konsep dua akad dalam pembiayaan *ijarah muntahia bi al-tamlik* pada perbankan syari'ah itu sama. Karena semua akibat dan kewajiban yang timbul dianggap dari satu akad dan tidak dapat dipisah-pisahkan. Dan hukum dari konsep *hybrid contract* itu sendiri ialah sah/boleh dengan masih memiliki beberapa batasan yang tidak boleh dilanggar, karena jika batasan-batasan tersebut dilanggar maka hukum *hybrid contract* menjadi dilarang.

Penutup

Dalam permasalahan mu'amalah, hukum Islam hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang rinci, detail, dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses ijtihad. Sehingga apabila mu'amalah yang dilakukan dan dikembangkan tersebut sesuai dengan substansi makna yang dikehendaki oleh syara' dan bertujuan untuk kemaslahatan umat manusia serta menghindarkan kemudharatan dari mereka, maka jenis mu'amalah yang dikembangkan tersebut dapat diterima.

Hal yang paling penting dalam sebuah aktivitas ekonomi atau keuangan dalam Lembaga Keuangan Syari'ah, khususnya perbankan syariah adalah sejauhmana para praktisi atau bankir dapat memahami perkembangan serta pengembangan dari transaksi atau produk yang sedang dibutuhkan oleh masyarakat. Salah satu produk yang dibutuhkan masyarakat adalah *ijarah muntahia bi al-tamlik* (IMBT) yang bersumber dari gabungan dua akad yakni akad sewa dan akad jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an & Terjemahnya*, Departemen Agama RI, (Jakarta: PT. Hati Emas, 2013).
A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2011).
Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008).
Abdullah Jayadi, *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2011).
Abdullah Muhammad al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah Cet.II*, (Riyadh: al-Rajhi Bank, 2010).
Abi Daud Sulaiman, *Sunan Abi Daud Jilid III*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1988).
Agus Sugiarto & Lina Sinatra, *Aneka Surat Perjanjian*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2012).
Ahmad Salamah & Ahmad Umairah, *Hasyiyatani ala Kanz ar-Raghibin, Juz II*, (Beirut: Dar al-Kutub, 2006).
Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010).
Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2009).
Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).

- Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam*, (Banten: Shuhuf Media Insani, 2011).
- Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syari'ah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006).
- Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer*, (Ciputat: UIN Syahid, 2009).
- Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indo*, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus Wadzuryah, 1990).
- Nazihi Hammad, *Qadhaayaa Fiqhiyatun Mu'ashiratun Fi Al-Maal Al-Iqtishad*, (Dimasyq: Dar al-qalam, 2001).
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001).
- Sayid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah Juz 3*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983).
- Subekti, *Aneka Perjanjian Cet.VIII*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989).
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet.31*, (Jakarta: Intermasa, 2003).
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah, Cet.III*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007).
- Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001).
- Syakur Dewa dan Roy Fadli, *al-Marji'u al-Akbar Referensi Umum Umat*, (Kediri: Pustaka Azam, 2012).
- Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010).
- Wiroso, *Produk Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009).
- Wojowasito & Tito Wasito, *Kamus Lengkap*, (Bandung: Hasta, 2007).